

Titel:

Erfolgreicher Eilrechtsschutz des Nachbarn gegen Dachgeschossumbau innerhalb einer Reihenhauszeile

Normenketten:

BauGB § 34 Abs. 1, Abs. 2

BauNVO § 22 Abs. 2 S. 1, S. 2

VwGO § 80 Abs. 5, § 80a Abs. 3

Leitsätze:

1. Bei Reihenhausanlagen entsteht durch den wechselseitigen Verzicht auf seitliche Grenzabstände an der gemeinsamen Grundstücksgrenze eine enge Wechselbeziehung mit daraus resultierenden Rechten und Pflichten der beteiligten Grundstücksnachbarn. Diese sind in einer „bodenrechtlichen Lebens- und Schicksalsgemeinschaft“ verbunden. (Rn. 19) (redaktioneller Leitsatz)
2. Durch die Möglichkeit des Grenzanbaus wird die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke erhöht. Das wird durch den Verlust seitlicher Grenzabstände an der gemeinsamen Grenze, die Freiflächen schaffen und dem Wohnfrieden dienen, „erkauft“. Diese Interessenlage rechtfertigt es, dem Bauherrn eine Rücksichtnahmeverpflichtung aufzuerlegen, die eine grenzständige Bebauung ausschließt, wenn er den bisher gezogenen Rahmen überschreitet. (Rn. 19) (redaktioneller Leitsatz)
3. In welchem Umfang Reihenhäuser an der Grenze zusammengebaut sein müssen, lässt sich weder abstrakt-generell noch mathematisch-prozentual festlegen; maßgeblich ist eine Würdigung des Einzelfalls unter Betrachtung quantitativer und qualitativer Gesichtspunkte. Eine gemeinsame Gebäudehöhe ist für das Maß der Übereinstimmung der Gebäude von besonderer Bedeutung. (Rn. 20) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Baugenehmigung, Dachgeschossumbau, Reihenhause, Nachbar, Gebot der Rücksichtnahme, Grenzanbau, Gebäudehöhe, aufschiebende Wirkung

Fundstellen:

LSK 2019, 25459

ZMR 2020, 73

BeckRS 2019, 25459

Tenor

I. Die aufschiebende Wirkung der Klage im Verfahren M 29 K 19.4851 wird hinsichtlich der Baugenehmigung vom 27. August 2019 zum Dachgeschossumbau (Plan-Nr. 19-15769) angeordnet.

Im Übrigen wird der Antrag abgelehnt.

II. Die Antragstellerin und die Antragsgegnerin tragen die Kosten des Verfahrens je zur Hälfte.

Der Beigeladene trägt seine außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Der Streitwert wird auf Euro 3.750,- festgesetzt.

Gründe

I.

1

Die Antragstellerin ist Eigentümerin des Grundstücks V... Str. ..., Gemarkung P. Östlich grenzt das Grundstück V... Str. ..., Gemarkung P., an; der Beigeladene ist Miteigentümer zu 1/2 dieses Grundstücks. Die auf den beiden Grundstücken vorhandenen Gebäude sind Reihenhäuser der Reihenhauszeile V... Str. ... Str. ...; diese Reihenhauszeile weist eine Gesamtlänge von ca. 52 m (abgegriffen) auf.

2

Eingehend bei der Antragsgegnerin am 18. Juli 2019 beantragte der Beigeladene die Erteilung einer Baugenehmigung zur Wohnraumerweiterung im EG und OG des Anwesens V... Str. ... (Plan-Nr. ...). Mit Bescheid vom 27. August 2019 erteilte die Antragsgegnerin dem Beigeladenen diese beantragte Baugenehmigung. Nach den genehmigten Plänen soll die südliche Gebäudeaußenwand um 1,13 m im EG und im OG nach Süden versetzt und die bisherige südliche Außenwand beseitigt werden. Die westliche und die östliche Außenwand des Gebäudes erstrecken sich gegenüber der bestehenden südlichen Außenwand um jeweils 1,13 m nach Süden. Die neu vorgesehene südliche Außenwand soll demnach zwischen dem Südende der westlichen Außenwand und dem Südende der östlichen Außenwand errichtet werden.

3

Eingehend bei der Antragsgegnerin ebenfalls am 18. Juli 2019 beantragte der Beigeladene weiter die Erteilung einer Baugenehmigung zum Dachgeschossumbau zum Laternendach nach vorhandener Rahmenplanung zur Wohnraumerweiterung im DG im Anwesen V... Str. ... (Plan-Nr. 19-15769). Mit Bescheid wiederum vom 27. August 2019 erteilte die Antragsgegnerin dem Beigeladenen auch diese Baugenehmigung. Nach den genehmigten Plänen soll das bisher direkt auf dem OG aufsitzende Satteldach mit einer Dachneigung von 33° beseitigt werden. Auf das OG soll im Süden und im Norden eine senkrechte Außenwand mit einer Höhe von 2,30 m aufgesetzt werden; diese beiden Außenwände sind gegenüber den Außenwänden der darunterliegenden Geschosse etwas nach Süden verschoben. Auf diese Außenwände soll ein Satteldach mit einer Dachneigung von 20° aufgesetzt werden. Die Traufhöhe des neuen Daches liegt 2,35⁵ m über der Traufhöhe des Bestandsdaches, die Firsthöhe des neuen Daches weitere 1,61⁵ m höher.

4

Mit Schriftsatz vom 25. September 2019, der am gleichen Tag bei Gericht einging, erhoben die Bevollmächtigten der Antragstellerin Klage gegen beide am 27. August 2019 erteilten Baugenehmigungen (M 29 K 19.4851). Gleichzeitig beantragten sie,

5

die aufschiebende Wirkung dieser Klage anzuordnen.

6

Mit Schriftsatz vom 11. Oktober 2019 beantragte die Antragsgegnerin,

7

den Antrag abzulehnen.

8

Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, der Antrag sei bereits unzulässig. Mit den angefochtenen Baugenehmigungen würden weder Abweichungen noch Befreiungen erteilt, so dass Baugenehmigungsgegenstand keine die Antragstellerin schützenden Rechte sein könnten. Der Antrag bleibe aber jedenfalls in der Sache ohne Erfolg. Die beiden dem Beigeladenen erteilten Baugenehmigungen verletzten keine drittschützenden Rechte.

9

Zur Antragsbegründung brachten die Bevollmächtigten der Antragstellerin mit Schriftsatz vom 14. Oktober 2019 im Wesentlichen vor, die Antragstellerin mache als drittschützendes Recht einen Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot geltend. Dies ergebe sich aus der fehlenden Deckungsgleichheit, die durch einen Aufbau des Laternendachs entstehe und durch die ebenfalls genehmigte Wohnraumerweiterung noch verstärkt werde. Aus dem Schnitt A-A der Baugenehmigung ergebe sich eine wesentliche Abweichung von der bisherigen einheitlichen Gebäudestruktur, insbesondere des einheitlich durchlaufenden Daches. Das Gebäude wirke nicht mehr als einheitlicher Baukörper. Ein im Wesentlichen profilgleicher Anbau liege nicht vor. Doppel- und Reihenhäuser seien gegen einen versetzten Anbau besonders schutzwürdig. Es liege ein Verstoß gegen das Abstandsflächenrecht vor. Zum anderen füge sich das Vorhaben nicht nach § 34 BauGB ein und impliziere zugleich einen nachbarschützenden Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot. Es werde die Funktion der auf dem Dach des Anwesens der Antragstellerin befindlichen Solaranlage erheblich beeinträchtigt. Dies folge aus der Verschattung durch den Dachaufbau. Die weitere Baugenehmigung über die Wohnraumerweiterung verschärfe diesen Verstoß noch und verstoße daher ebenfalls gegen das Rücksichtnahmegebot.

10

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts wird auf die Gerichtsakten, auch auf die des Klageverfahrens, sowie die vorgelegten Behördenakten verwiesen.

II.

11

Der zulässige Antrag hat auch in der Sache Erfolg, soweit die Baugenehmigung nach Plan-Nr. 19-15769 (Dachgeschossumbau zum Laternendach) betroffen ist.

12

Im Übrigen bleibt der Antrag ohne Erfolg.

13

Dritte können sich gegen eine Baugenehmigung nur dann mit Aussicht auf Erfolg zur Wehr setzen, wenn die angefochtene Baugenehmigung rechtswidrig ist und diese Rechtswidrigkeit (auch) auf der Verletzung von Normen beruht, die gerade dem Schutz des betreffenden Nachbarn zu dienen bestimmt sind (BayVG vom 8.7.2013 Az: 2 CS 13.807 - juris, Rn. 3; BayVG vom 24.3.2009 Az: 14 CS 08.3017 - juris, Rn. 20, m.w.N.). Auf Bauordnungsrecht beruhende Nachbarrechte können durch eine Baugenehmigung dabei dann nicht verletzt werden, wenn diese bauordnungsrechtlichen Vorschriften im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nicht zu prüfen sind (BVerwG vom 16.1.1997 Az: 4 B 244/96 - juris, Rn. 3; BayVG vom 14.10.2008 Az: 2 CS 08.2132 - juris, Rn. 3).

14

Nach der im Eilverfahren nur möglichen, aber auch ausreichenden summarischen Überprüfung (vgl. BayVG vom 30.8.2011 Az: 2 CS 11.824 - juris, Rn. 3, m.w.N.) verstößt die angefochtene Baugenehmigung vom 27. August 2019 nach Plan-Nr. 19-15769 (Dachgeschossumbau zum Laternendach) gegen zugunsten der Antragstellerin drittschützendes Recht. Die weitere Baugenehmigung vom 27. August 2019 nach Plan-Nr. 19-15765 (Wohnraumerweiterung im Erd- und im Obergeschoss) verstößt hingegen nicht gegen nachbarschützendes Recht.

15

Das streitgegenständliche Vorhaben des Dachausbaus, das bauplanungsrechtlich nach § 34 Abs. 1 BauGB (hinsichtlich der Art der Nutzung möglicherweise auch nach § 34 Abs. 2 BauGB) zu beurteilen ist, verstößt zu Lasten der Antragstellerin gegen das Gebot der Rücksichtnahme. Das weitere Vorhaben der Wohnraumerweiterung, das bauplanungsrechtlich in gleicher Weise zu betrachten ist, erweist sich hingegen gegenüber der Antragstellerin nicht als rücksichtslos.

16

Ein Nachbar, der sich auf der Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB gegen ein Vorhaben im unbeplanten Innenbereich wendet, kann mit seiner Klage nur durchdringen, wenn die angefochtene Baugenehmigung gegen das im Tatbestandsmerkmal des Einfügens enthaltene Gebot der Rücksichtnahme verstößt. Ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme setzt dabei einen Verstoß gegen objektives Recht voraus. Er kann vorliegen, wenn ein Vorhaben zwar in jeder Hinsicht den aus seiner Umgebung hervorgehenden Rahmen wahrt, sich aber gleichwohl in seine Umgebung nicht einfügt, weil das Vorhaben es an der gebotenen Rücksicht auf die sonstige, also vor allem auf die in seiner unmittelbaren Nähe vorhandene Bebauung fehlen lässt. Ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot kann auch vorliegen, wenn sich ein Vorhaben objektiv-rechtlich nach seinem Maß der baulichen Nutzung, seiner Bauweise oder seiner überbauten Grundstücksfläche nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Drittschutz wird gewährt, wenn in qualifizierter und individualisierter Weise auf schutzwürdige Interessen eines erkennbar abgegrenzten Kreises Dritter Rücksicht zu nehmen ist (BVerwG vom 5.12.2013 Az: 4 C 5/12 - juris, Rn. 21, m.w.N.).

17

Im unbeplanten Innenbereich können die Vorschriften der Baunutzungsverordnung als Auslegungshilfe herangezogen werden. Diese enthalten definitorische Grundsätze, was etwa die Begriffe der offenen oder geschlossenen Bauweise meinen (BVerwG vom 5.12.2013 a.a.O., Rn. 12, m.w.N.).

18

Die streitgegenständliche Baugenehmigung betrifft ein Mittelhaus einer ca. 52 m langen Reihenhauszeile. Die einzelnen Häuser innerhalb dieser Zeile sind jeweils grenzständig errichtet. Aus § 22 Abs. 2 Sätze 1

und 2 BauNVO ergibt sich, dass Hausgruppen mit einer Höchstlänge von 50 m der offenen Bauweise zuzuordnen sind, längere Hausgruppen hingegen der geschlossenen Bauweise. Vorliegend ist also eine geschlossene Bauweise gegeben.

19

Für Reihenhausanlagen gelten die in der sog. Doppelhausrechtsprechung entwickelten Grundsätze entsprechend. Auch bei Reihenhausanlagen entsteht durch den wechselseitigen Verzicht auf seitliche Grenzabstände an der gemeinsamen Grundstücksgrenze eine enge Wechselbeziehung mit daraus resultierenden Rechten und Pflichten der beteiligten Grundstücksnachbarn. Diese sind in einer „bodenrechtlichen Lebens- und Schicksalsgemeinschaft“ verbunden (vgl. BayVGh vom 2.7.2010 Az: 9 CS 10.894 - juris, Nr. 4, m.w.N.). Die Zulässigkeit einer Bebauung als Doppelhaus setzt den wechselseitigen Verzicht auf seitliche Grenzabstände an der gemeinsamen Grundstücksgrenze voraus. Dieser Verzicht bindet die benachbarten Grundeigentümer bauplanungsrechtlich in ein Verhältnis des gegenseitigen Interessenausgleichs ein. Ihre Baufreiheit wird zugleich erweitert und beschränkt. Durch die Möglichkeit des Grenzanbaus wird die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke erhöht. Das wird durch den Verlust seitlicher Grenzabstände an der gemeinsamen Grenze, die Freiflächen schaffen und dem Wohnfrieden dienen, „erkauft“. Diese Interessenlage rechtfertigt es, dem Bauherrn eine Rücksichtnahmeverpflichtung aufzuerlegen, die eine grenzständige Bebauung ausschließt, wenn er den bisher durch das Doppelhaus gezogenen Rahmen überschreitet (BVerwG vom 5.12.2013 a.a.O., Rn. 22, m.w.N.). Für den Begriff der Hausgruppe im Sinn von § 22 Abs. 1 BauNVO gelten diese Grundsätze entsprechend (BVerwG vom 19.3.2015 Az: 4 B 65/14 - juris, Rn. 6). Dabei kann es auch keinen Unterschied machen, ob die grenzständigen Gebäude einer Hausgruppe der offenen oder der geschlossenen Bauweise zuzuordnen sind, da in beiden Fallkonstellationen ein wechselseitiges Austauschverhältnis inmitten steht.

20

In welchem Umfang die beiden Gebäude an der Grenze zusammengebaut sein müssen, lässt sich weder abstrakt-generell noch mathematisch-prozentual festlegen (BVerwG vom 19.3.2015 Az: 4 C 12/14 - juris, Rn. 15; BayVGh vom 10.1.2018 Az: 1 ZB 15.1039 - juris, Rn. 5, m.w.N.); maßgeblich ist eine Würdigung des Einzelfalls unter Betrachtung quantitativer und qualitativer Gesichtspunkte (BayVGh vom 10.1.2018 a.a.O.). Hinsichtlich der Gebäudehöhe liegt es dabei nahe, ein Verhältnis als Ausgangspunkt zu wählen, weil dieses nach außen besonders sichtbar wird. Eine gemeinsame Gebäudehöhe ist für das Maß der Übereinstimmung beider Gebäude deshalb von besonderer Bedeutung (vgl. BVerwG vom 19.3.2015 Az: 4 C 12/14 a.a.O., Rn. 17).

21

Gemessen an diesen Vorgaben erweist sich der streitgegenständliche Dachaufbau gegenüber der Antragstellerin als rücksichtslos.

22

Das aktuell nach außen hin zweigeschossig in Erscheinung tretende Gebäude des Beigeladenen tritt nach Verwirklichung des Dachaufbaus dreigeschossig in Erscheinung. Im Bereich der neuen nördlichen und südlichen Gebäudeaußenwand liegt die Dachoberkante gegenüber dem Bestand um ca. 1,53 m (abgegriffen) höher. Im Bereich des Dachfirstes beträgt die Erhöhung ca. 0,50 m (abgegriffen). Die Wirkung des Versatzes in der Höhenentwicklung wird durch die sehr schmalen Grundstückszuschnitte (Grundstücksbreite jeweils bei ca. 5 m) noch gesteigert. Weiter zeigt der Schnitt A-A im genehmigten Plan, dass die bisherige Profilgleichheit mit dem Gebäude der Antragstellerin in erheblichem Umfang aufgehoben wird. Der Umstand, dass durch eine Reduzierung der Dachneigung von bisher 33° auf 20° der Höhenversatz des streitgegenständlichen Vorhabens im Firstbereich gegenüber dem Gebäude der Antragstellerin nur ca. 0,50 m beträgt, vermag diesen Eindruck nicht hinreichend zu relativieren. Auch erstreckt sich der Höhenversatz, anders als die Bezeichnung als Laternendach suggeriert, nicht lediglich auf einen Teilbereich des Gebäudes an der gemeinsamen Grundstücksgrenze, sondern nimmt nahezu die gesamte Gebäudetiefe ein.

23

Nach alledem ist festzustellen, dass der streitgegenständliche Dachaufbau das erforderliche nachbarschaftliche Austauschverhältnis nicht mehr wahrt. Das Vorhaben erweist sich der Antragstellerin gegenüber damit als rücksichtslos.

24

Die Wohnraumerweiterung im Erd- und im Obergeschoss hält sich hingegen noch im Rahmen des nachbarlichen Austauschverhältnisses und ist der Antragstellerin gegenüber damit nicht rücksichtslos. Der nachbarrechtswidrige Dachausbau bedingt dabei keine Nachbarrechtswidrigkeit auch dieser Baumaßnahme. Die beiden Baumaßnahmen sind nicht nur in selbstständigen Baugenehmigungen erfasst, sondern auch unabhängig voneinander ausführbar.

25

Die Wohnraumerweiterung im Erd- und im Obergeschoss erfolgt durch eine Versetzung der südlichen Außenwand nach Süden. Der bislang über die südliche Außenwand nach Süden hervortretende Teil der westlichen und der östlichen Außenwand wird von der streitgegenständlichen Baugenehmigung nicht erfasst; diese Außenwandteile bleiben im bisherigen Ausmaß bestehen. Diese Außenwandteile sind auch bestandsgeschützt, da sie bereits in den genehmigten Plänen zur ursprünglichen Baugenehmigung vom 14. August 1958 (Plan-Nr. 18201/58) dargestellt waren. Die Versetzung der südlichen Außenwand des Gebäudes des Beigeladenen nach Süden ist schon deshalb nicht geeignet, das nachbarliche Austauschverhältnis zu stören, da sich die neue südliche Außenwand innerhalb des durch die westliche und östliche Außenwand definierten Bereichs hält.

26

Die Wohnraumerweiterung im Erd- und im Obergeschoss verstößt nach alledem nicht zu Lasten der Antragstellerin gegen das Gebot der Rücksichtnahme.

27

Die Kostenentscheidung folgt aus § 155 Abs. 1 VwGO. Der Beigeladene hat keinen Sachantrag gestellt, so dass er nach § 154 Abs. 3 VwGO nicht zur Kostentragung herangezogen werden kann. Es entspricht damit auch der Billigkeit i.S.v. § 162 Abs. 3 VwGO, dass er seine außergerichtlichen Kosten selbst trägt.

28

Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 53 Abs. 2 Nr. 2, § 52 Abs. 1 GKG i.V.m. dem Streitwertkatalog.