

Titel:

Eilantrag des Nachbarn zur Einstellung von Bauarbeiten

Normenkette:

VwGO § 123

BayBO Art. 6 Abs. 9 S. 1 Nr. 1, Art. 75 Abs. 1 S. 1

Leitsätze:

1. Das Rechtsschutzbedürfnis entfällt für einen Nachbarantrag auf vorläufigen Rechtsschutz mit der Fertigstellung des Rohbaus dann, wenn der Nachbar nur eine Beeinträchtigung durch das Gebäude als solches, etwa weil es Abstandsflächen nicht einhält, vorläufig abwehren will. (Rn. 30) (redaktioneller Leitsatz)

2. Ein Anordnungsanspruch kann sich nur ergeben, wenn über das Vorliegen der Tatbestandsvoraussetzungen des Art. 75 Abs. 1 S. 1 BayBO hinaus ein Anspruch auf bauaufsichtliches Einschreiten besteht. Dies setzt voraus, dass das Bauvorhaben gegen nachbarschützende Vorschriften verstößt und das Ermessen auf Null reduziert ist. (Rn. 32) (redaktioneller Leitsatz)

3. Für die Abstandsflächenprivilegierung nach Art. 6 Abs. 9 S. 1 Nr. 1 BayBO ist in Bezug auf Garagen und deren Nebenräume erforderlich, dass die Nebenräume mit der Garage baulich und funktionell verbunden sind. Die funktionelle Zuordnung besteht dabei nicht nur, wenn die Nebenräume innerhalb der Garage liegen und über einen Zugang zu dieser verfügen, sondern auch, wenn sie unmittelbar an die Garage anschließen und einen Zugang von außen aufweisen. (Rn. 36) (redaktioneller Leitsatz)

4. Die Privilegierung nach Art. 6 Abs. 9 S. 1 Nr. 1 Hs. 2 BayBO gilt für alle Dachformen und damit auch für Pultdächer; bei der Anwendung der Vorschrift ist auf den Neigungswinkel der der Giebelseite gegenüberliegenden Seite abzustellen. (Rn. 42) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Einstweilige Anordnung, Antrag zur Einstellung von Bauarbeiten, Abstandsflächenprivilegiertes grenzständiges Gebäude, Berechnung der mittleren Wandhöhe bei einem Pultdach, Rechtsschutzbedürfnis, Anspruch auf bauaufsichtliches Einschreiten, Garagen, Nebenräume, Zugang

Fundstelle:

BeckRS 2020, 13723

Tenor

I. Der Antrag wird abgelehnt.

II. Der Antragsteller hat die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen zu tragen.

III. Der Streitwert wird auf EUR 2.500,-- festgesetzt.

Gründe

I.

1

Der Antragsteller begehrt als Nachbar eine einstweilige Anordnung zur Einstellung der Bauarbeiten für die Errichtung einer grenzständigen Garage durch die Beigeladenen.

2

Der Antragsteller ist Eigentümer der nordwestlich an das Vorhabengrundstück FINr. 887/2 Gemarkung ... (die im Folgenden genannten Flurnummern liegen alle in derselben Gemarkung) angrenzenden Grundstücke FINr. 887/3, 887/4, 887/5 und 887/6. Das Grundstück FINr. 887/3 ist mit einem Wohngebäude, das Grundstück 887/4 mit einer Garage bebaut. Die unmittelbar nordwestlich an das Vorhabengrundstück angrenzenden Grundstücke FINr. 887/5 und 887/6 sind unbebaut.

3

Für die Grundstücke von Antragsteller und Beigeladenen existiert kein Bebauungsplan.

4

Unter dem 24. Januar 2012 stellten die Beigeladenen einen Bauantrag für die Errichtung einer Garage mit Lagerräumen. Die Maße des Bauvorhabens sollen nach dem Bauantrag wie folgt sein: 9,00 m breit (nordwestliche Seite) x 12,00 m lang x 9,75 m breit (südöstliche Seite). Die mittlere Wandhöhe ist im Eingabeplan mit 2,98 m angegeben. Die Garage soll an der nordwestlichen Grundstücksgrenze zu den Grundstücken FINr. 887/5 und 887/6 errichtet werden. Flächenmäßig sollen 56,98 m² auf die Garage und 46,91 m² auf die drei Nebenräume, deren Nutzung im Eingabeplan mit „Fahrräder“, „Lager“ und „Gartengeräte“ bezeichnet sind, entfallen. Das Bauvorhaben soll eine bisher an gleicher Stelle errichtete (kleinere) Doppelgarage ersetzen. Auf der Dachfläche des Bauvorhabens ist eine Photovoltaikanlage mit einer Fläche von 120 m² vorgesehen. Der Antragsteller hat seine Unterschrift zu dem Bauvorhaben nicht erteilt.

5

Am 19. April 2012 versah das Landratsamt den Eingabeplan der Beigeladenen mit einem Genehmigungsvermerk und erteilte mit Bescheid vom 23. April 2012 das Bauvorhaben im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO. Das Landratsamt begründet den Bescheid damit, dass sich das Garagengebäude in die umliegende Bebauung gem. § 34 BauGB einfüge und in der Umgebung ebenfalls hinterliegende Nebengebäude vorhanden seien. Die Voraussetzungen des Art. 6 Abs. 9 BayBO seien eingehalten, weil die Wandlänge des Gebäudes an der Grundstücksgrenze 9,00 m und die mittlere Wandhöhe des Bauvorhabens 2,98 m betrage. Es handele sich um ein ohne Abstandsflächen zulässiges Gebäude an der Grundstücksgrenze. Ein entsprechender Nachweis zur mittleren Wandhöhe liege vor.

6

Die Baugenehmigung wurde dem Antragsteller am 30. April 2012 zugestellt.

7

Am ... Mai 2012 erhob der Antragsteller beim Bayerischen Verwaltungsgericht München Klage (M 1 K 12.2488) gegen die den Beigeladenen erteilte Baugenehmigung vom 23. April 2012 und beantragte deren Aufhebung.

8

Am 18. September 2012 fand vor dem Bayerischen Verwaltungsgericht München die mündliche Verhandlung statt. In dieser stellte die Vertreterin des Landratsamts klar, dass die Ausführungen zu den Abstandsflächen nicht an der Bindungswirkung der Baugenehmigung teilnehmen sollten. Daraufhin erklärten die Beteiligten die Hauptsache übereinstimmend für erledigt. Das Verfahren wurde sodann mit Beschluss vom 18. September 2012 eingestellt und der Beklagten in diesem Verfahren die Kosten des Verfahrens auferlegt.

9

Auf Antrag der Beigeladenen verlängerte das Landratsamt mit Bescheid vom 25. April 2016 die Geltungsdauer der Baugenehmigung bis zum 18. September 2018.

10

Mit beim Landratsamt am 11. September 2018 eingegangenen Schreiben zeigten die Beigeladenen den Baubeginn für den 15. September 2018 an.

11

Mit Schreiben vom ... Dezember 2018 teilte der Antragsteller dem Landratsamt mit, dass bis Anfang November 2018 ein Baubeginn seitens der Beigeladenen nicht erfolgt sei. Da für den Baubeginn die Vornahme tatsächlicher Baumaßnahmen erforderlich sei, sei die Baugenehmigung vom 23. April 2012 nunmehr erloschen. Dem Schreiben wurde ein vom Wohngebäude auf dem Grundstück FINr. 887/3 aus aufgenommenes, undatiertes Foto beigefügt, das die intakte Nord- und Westseite sowie das weiterhin vorhandene Dach der alten Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 887/2 zeigt. Garagentore sind auf dem Foto nicht zu erkennen.

12

Mit Schreiben vom ... April 2019 stellte der Antragsteller beim Landratsamt einen Antrag auf Erlass einer sofort vollziehbaren Baueinstellungsverfügung hinsichtlich der Errichtung der Garage mit Lagerräumen auf dem Grundstück FINr. 887/2. Den Antrag begründete der Antragsteller damit, dass die Bauarbeiten wegen der abgelaufenen Baugenehmigung formell baurechtswidrig seien. Zudem halte die Garage die Abstandsflächen zum Grundstück des Antragstellers nicht ein. Die Wandhöhe betrage an der südwestlichen Ecke der Garage 3,26 m und an der nordwestlichen Ecke 3,44 m. Die höchstzulässige Wandhöhe von 3,00 m sei daher überschritten. Nachdem die Abrissarbeiten der Altgarage bereits abgeschlossen seien, werde um unverzügliche Anordnung der Baueinstellung gegenüber den Beigeladenen gebeten.

13

Bei einer Baukontrolle am 5. April 2019 stellte das Landratsamt fest, dass die Höhenangaben geringfügig von denen aus dem Eingabeplan abwichen. Die im Eingabeplan dargestellte Höhenangabe von -0,76 m für die nordwestlichen Ecke des Vorhabens betrage nach der Messung bei der Baukontrolle -0,78 m, die dargestellte Höhenangabe von -1,32 m für die südwestliche Ecke des Vorhabens betrage -1,32 m. Des Weiteren wurde festgestellt, dass abweichend vom Bauplan an der Grundstücksgrenze zum Antragsteller 0,75 m zu lang gebaut worden sei, sodass die Breite statt 9,00 m 9,75 m betrage.

14

Mit Bescheid vom 5. April 2019 ordnete das Landratsamt gegenüber den Beigeladenen die Einstellung der Bauarbeiten auf dem Vorhabengrundstück an. Ferner wurde die sofortige Vollziehung der Baueinstellung angeordnet und für den Fall der Nichtbeachtung ein Zwangsgeld in Höhe von EUR 1.000,-- angedroht. Dies wurde damit begründet, dass die Beigeladenen die Bodenplatte an der nordwestlichen Seite des Bauvorhabens planabweichend gebaut hätten und die Breite 9,75 m statt der zulässigen Breite von 9,00 m betrage.

15

Nachdem bei einer erneuten Baukontrolle am 15. April 2019 festgestellt wurde, dass die Längsseite der Bodenplatte auf das genehmigte Maß von 9,00 m zurückgebaut worden war, hob das Landratsamt die Baueinstellung vom 5. April 2019 auf.

16

Am ... April 2019 hat der Antragsteller beim Bayerischen Verwaltungsgericht München Eilrechtsschutz begehrt und beantragt,

17

Der Antragsgegner wird im Wege der einstweiligen Anordnung nach § 123 Abs. 1 VwGO verpflichtet, die Bauarbeiten auf dem Grundstück FINr. 887/2 einzustellen.

18

Hierzu trägt der Antragsteller vor, das Bauvorhaben sei bereits deshalb rechtswidrig, weil die Baugenehmigung mangels Aufnahme von Bauarbeiten bis zum 18. September 2018 abgelaufen sei. Die Baubeginnsanzeige reiche für eine Unterbrechung des Ablaufs nicht aus. Drei seiner im Wohngebäude auf dem Grundstück FINr. 887/3 lebenden Mieter würden bestätigen, dass der Baubeginn erst nach September 2018 erfolgt sei. Das Bauvorhaben halte zudem nicht die erforderlichen Abstandsflächen zum Grundstück des Antragstellers ein. Die Voraussetzungen des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO seien im Hinblick auf die mittlere Wandhöhe nicht eingehalten. Die Wandhöhe betrage nach den genehmigten Eingabeplänen an der südwestlichen Ecke 3,26 m und an der nordwestlichen Ecke 3,44 m. Die mittlere Wandhöhe betrage somit 3,35 m und überschreite die höchstzulässige Wandhöhe von 3,00 m. In die Berechnung der mittleren Wandhöhe sei außerdem die genehmigte Photovoltaikanlage mit einzubeziehen, weil von dieser eine wandgleiche Wirkung ausgehe. Hinzu komme, dass die Bodenplatte im rückwärtigen Bereich eine Höhe von ca. 1,00 m bis 1,30 m über dem natürlichen Gelände aufweise und damit wesentlich höher liege als im Schnitt der Eingabepläne mit ca. 0,60 m bzw. ca. 1,00 m dargestellt. Der obere Wandbereich sei entgegen der Auffassung des Antragsgegners keine abstandsflächenneutrale Giebelfläche. Es sei für die Berechnung der mittleren Wandhöhe auf die vordere und hintere Wandhöhe abzustellen. Die unteren Bezugspunkte der Wandhöhe seien in den Eingabeplänen fehlerhaft dargestellt worden. Die Höhe des natürlichen Geländes betrage an der nordwestlichen Ecke des Bauvorhabens statt der im Eingabeplan angegebenen Höhe von -0,76 m tatsächlich -0,83 m; bezüglich der südwestlichen Ecke betrage die Höhe des natürlichen Geländes -1,37 m statt der im Eingabeplan angegebenen Höhe von -1,32 m. Bei dem Bauvorhaben handele es sich nicht um eine nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO privilegierte Garage einschließlich deren Nebenräume.

Voraussetzung hierfür wäre, dass die Nebenräume sich innerhalb des Garagengebäudes befänden, mit diesem eine Einheit bildeten und von diesem aus zugänglich und benutzbar wären. Die Voraussetzungen lägen nicht vor. Die Nebenräume seien der Garagen zudem weder optisch noch größtmäßig untergeordnet. Auch eine Privilegierung als freistehendes Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten gemäß Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO scheide aus, weil es sich nicht um ein von einer Garage unabhängiges Gebäude handele.

19

Der Antragsgegner tritt dem entgegen und beantragt,

20

Der Antrag wird abgelehnt.

21

Hierzu führt der Antragsgegner aus, dass das dem Schreiben des Antragstellers vom ... Dezember 2018 beigefügte Foto nicht belege, dass bis Anfang November 2018 keine Bauarbeiten durchgeführt worden seien. Es gebe lediglich ein Foto aus einer Blickrichtung; zudem könne dem Foto kein Datum entnommen werden. Aufgrund der auf dem Foto fehlenden Garagentore sei es auch denkbar, dass in einem ersten Bauabschnitt zunächst die Garagentore entfernt worden seien. Die Berechnung der mittleren Wandhöhe zur Grundstücksgrenze des Antragstellers sei korrekt durchgeführt worden. Das Vorhaben überschreite mit 2,98 m nicht die zulässige mittlere Wandhöhe von 3,00 m. Das Gebäude entspreche somit den Anforderungen des Art. 6 Abs. 9 BayBO.

22

Die Beigeladenen treten dem ebenfalls entgegen und beantragen,

23

Der Antrag wird abgelehnt.

24

Zur Begründung tragen die Beigeladenen vor, dass das Bauvorhaben weder formell noch materiell baurechtswidrig sei. Ein Anspruch des Antragstellers auf Erlass der Baueinstellungsverfügung bestehe daher nicht. Die Beigeladenen hätten mit den Bauarbeiten am Wochenende des 15./16. September 2018 begonnen und zunächst den Anbau zur Bestandgarage sowie die Fenster und Türen der Garage entfernt. Aufgrund von Terminproblemen bei dem mit dem Abbruch beauftragten Unternehmen sei es zu einer Unterbrechung der Abbrucharbeiten gekommen, weshalb diese erst im November 2018 wiederaufgenommen worden seien. Das Bauvorhaben stelle ein nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO privilegiertes Grenzgebäude dar. Es handele sich um eine Garage einschließlich der Nebenräume im Sinne der Vorschrift. Der Hauptzweck des Grenzgebäudes sei die Unterbringung von bis zu drei Kraftfahrzeugen. Die Nebenräume stünden mit der Garage auch in einer baulichen Einheit und seien typische Annexnutzungen. Die Anordnung der Türen zu den Nebenräumen ändere nichts an der Privilegierung. Auch die Tatsache, dass Lager- und Gartengeräteraum um ca. 0,60 m niedriger als der Garagenraum liegen würden, führe nicht zum Entfallen der Grenzprivilegierung. Das Gebäude halte die maximal zulässige mittlere Wandhöhe von bis zu 3,00 m ein. Bei der Berechnung der Wandhöhe müsse die Giebelfläche unberücksichtigt bleiben, weil die Neigung des Pultdaches geringer als 70 Grad sei. Die oberen Bezugspunkte der Wandhöhen lägen auf einer Linie. Sie ergäben sich durch Verbindung des Schnittpunkts der Außenwand mit der Dachhaut der niedrigeren Pultdachseite einerseits und des Schnittpunkts deren waagrechteten Verlängerung bis zur Außenwand der höheren Pultseite andererseits. Die durch das hängige Geländenniveau bestehenden unterschiedlichen Wandhöhen seien zu multiplizieren (gemeint wohl: addieren) und durch zwei zu teilen. Da beide Wandhöhen weniger als 3,00 m betragen würden, liege auch die mittlere Wandhöhe klar unter 3,00 m. Auch die sonstigen vom Antragsteller vorgetragene Punkte würden nicht dazu führen, dass die mittlere Wandhöhe von 3,00 m überschritten werde. Die Photovoltaikanlage habe keinen Einfluss auf die Wandhöhe, weil von ihr keine wandgleiche oder ähnliche Wirkung ausgehe. Die Photovoltaikanlage sei im Übrigen nicht Gegenstand des genehmigten Bauvorhabens. Auch würden die Beigeladenen die Errichtung einer Photovoltaikanlage nicht planen. Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Wandhöhe sei zudem nicht das Geländenniveau des Nachbargrundstücks, sondern der gewachsene Boden auf dem Baugrundstück.

25

Mit bei Gericht am 30. Dezember 2019 eingegangenen Schriftsatz vom 27. Dezember 2019 zeigten die Beigeladenen an, dass das Bauvorhaben inzwischen bereits fertiggestellt worden sei. Hierzu übermittelten die Beigeladenen die Anzeige der Nutzungsaufnahme für das Bauvorhaben zum 3. Januar 2020 und fügten drei Fotos von der fertiggestellten Garage bei.

26

Wegen der weiteren Einzelheiten und des Vorbringens der Beteiligten im Übrigen wird auf die Gerichts- und Behördenakte sowie die beigezogene Akte im Verfahren M 1 K 12.2488 Bezug genommen.

II.

27

Der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung gem. § 123 Abs. 1 VwGO ist unzulässig und im Übrigen auch unbegründet.

28

Das Gericht kann nach § 123 Abs. 1 Satz 2 VwGO auch schon vor Klageerhebung einstweilige Anordnungen zur Regelung eines vorläufigen Zustands in Bezug auf das streitige Rechtsverhältnis treffen, wenn diese Regelung dringend notwendig erscheint, um wesentliche Nachteile abzuwenden oder um drohende Gewalt zu verhindern (vgl. Happ in Eyermann, VwGO, 15. Auflage 2019, § 123 Rn. 23). Hierfür muss der Antragsteller sowohl den Anordnungsanspruch als auch den Anordnungsgrund glaubhaft machen, § 123 Abs. 3 VwGO i.V.m. § 920 Abs. 2 ZPO. Dabei sind die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse im Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung maßgebend.

29

1. Der Antrag gem. § 123 Abs. 1 Satz 2 VwGO ist im Zeitpunkt der Entscheidung unzulässig, weil es ihm am erforderlichen Rechtsschutzbedürfnis fehlt.

30

Das Rechtsschutzbedürfnis entfällt für einen Nachbarantrag auf vorläufigen Rechtsschutz mit der Fertigstellung des Rohbaus dann, wenn der Nachbar nur eine Beeinträchtigung durch das Gebäude als solches, etwa weil es Abstandsflächen nicht einhält, vorläufig abwehren will (vgl. BayVGh, B.v. 26.1.2012 - 2 CE 11.2767 - juris Rn. 10 für einen Antrag nach § 123 Abs. 1 VwGO; BayVGh, B.v. 8.4.2014 - 9 CS 13.2007 - juris Rn. 17 für einen Antrag nach § 80a Abs. 3 VwGO i.V.m. § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO). Der Antragsteller wendet sich vorliegend lediglich gegen die von dem Baukörper als solchem ausgehenden Beeinträchtigungen, die er darin sieht, dass die Abstandsflächen nicht eingehalten werden. Sonstige Rechtsverletzungen, insbesondere solche, die sich aus der bevorstehenden Nutzung ergeben könnten, werden nicht geltend gemacht. Eine erst nach Fertigstellung des Rohbaus ergehende einstweilige Anordnung, den Bau vorläufig einzustellen, würde die Rechtsstellung der Nachbarn regelmäßig nicht mehr verbessern, weil hinsichtlich der geltend gemachten Rechtsverletzung bereits vollendete Tatsachen geschaffen wurden (vgl. BayVGh, B.v. 26.1.2012 - 2 CE 11.2767 - juris Rn 10). So liegt der Fall hier. Die Beigeladenen haben mit Schriftsatz vom 27. Dezember 2019 unwidersprochen mitgeteilt, dass die Garage mit den Lagerräumen errichtet worden ist. Zum Nachweis wurden von den Beigeladenen Fotos des fertiggestellten Gebäudes beigelegt. Durch die Fertigstellung ist das Rechtsschutzbedürfnis für den Antrag entfallen, weil eine einstweilige Anordnung der Baueinstellung die Rechtsstellung des Antragstellers nicht mehr verbessert.

31

2. Der Eilantrag wäre im Übrigen auch unbegründet, weil der Antragsteller keinen Anordnungsanspruch glaubhaft gemacht hat.

32

Ein Anordnungsanspruch ließe sich nur aus einem Anspruch auf bauaufsichtliches Einschreiten des Antragsgegners in Form der Einstellung der Bauarbeiten auf dem Vorhabengrundstück gem. Art. 75 Satz 1 BayBO ableiten. Nach dieser Vorschrift kann die Bauaufsichtsbehörde die Einstellung der Bauarbeiten anordnen, wenn Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet, geändert oder beseitigt werden. Ein Anordnungsanspruch für den Antragsteller kann sich indes nur ergeben, wenn über das Vorliegen der Tatbestandsvoraussetzungen hinaus ein Anspruch auf bauaufsichtliches Einschreiten besteht. Dies setzt voraus, dass das Bauvorhaben gegen nachbarschützende Vorschriften verstößt und das

Ermessen auf null reduziert ist (vgl. BayVGh, B.v. 21.10.2003 - 15 CE 03.2624 - juris Rn. 15; VG München, B.v. 25.1.2017 - M 1 E1 17.7 - juris Rn. 17).

33

Der Antragsteller hat eine derartige Nachbarrechtsverletzung durch sein Vorbringen jedoch weder glaubhaft gemacht, noch ergibt sie sich aus den dem Gericht vorgelegten Unterlagen. Als mögliche Nachbarrechtsverletzung käme allenfalls ein Verstoß gegen die Vorschriften zum Abstandsflächenrecht in Art. 6 BayBO in Betracht. Diese waren im Bescheid vom 23. April 2012 kein Teil des Prüfungsumfanges, sodass die Bestandskraft des Bescheides insoweit nicht entgegensteht. Daher kann die Verletzung von Art. 6 BayBO im hiesigen Verfahren vom Antragsteller gerügt werden. Die auf Grundlage der Eingabepäne errichtete Grenzgarage verletzt jedoch bei summarischer Prüfung keine Abstandsflächenvorschriften. Da auch eine Verletzung sonstiger nachbarschützender Vorschriften weder vorgetragen noch ersichtlich ist, besteht kein Anspruch des Antragstellers auf bauaufsichtliches Einschreiten. Ein solcher Anspruch kann sich zudem auch nicht aus der bloßen formellen Illegalität des Gebäudes ableiten, weshalb offenbleiben kann, ob die Beigeladenen rechtzeitig mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen haben oder nicht.

34

Nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO sind Garagen einschließlich deren Nebenräume mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m ohne eigene Abstandsflächen zulässig. Die Anforderungen sind hier voraussichtlich erfüllt. Es handelt sich bei dem Bauvorhaben um eine Garage einschließlich derer Nebenräume (vgl. unter 2.1.) mit einer mittleren Wandhöhe von bis zu 3 m (2.2.).

35

2.1. Bei dem grenzständig errichteten Nebengebäude der Beigeladenen handelt es sich entgegen der Auffassung des Antragstellers um ein gem. Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO privilegiertes Gebäude.

36

Nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO sind neben Garagen einschließlich deren Nebenräume auch Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten bei Einhaltung der erforderlichen Gebäudemasse abstandsflächenprivilegiert. In Bezug auf Garagen und deren Nebenräume ist erforderlich, dass die Nebenräume mit der Garage baulich und funktionell verbunden sind (vgl. BayVGh, B.v. 4.3.1996 - 2 CS 95.2580 - BayVBl 1997, 373; U.v. 15.12.1986 - 14 B 85 A.2085 - BayVBl 1987, 695). Die funktionelle Zuordnung besteht dabei nicht nur dann, wenn die Nebenräume innerhalb der Garage liegen und über einen Zugang zu dieser verfügen, sondern auch dann, wenn sie unmittelbar an die Garage anschließen und einen Zugang von außen aufweisen (vgl. Schönfeld in BeckOK Bauordnungsrecht Bayern, Stand: 1.11.2019, Art. 6 Rn. 230). Ein Nebenraum muss also für die Bejahung der funktionellen Zuordnung nicht zwingend über einen Zugang zur Garage verfügen. Der Fall, dass ein Nebenraum - wie hier - von außen betreten werden kann, ist von der dem Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshof vom 15. Dezember 1986 - 14 B 85 A.2085 - (BayVBl 1987, 695) zugrundeliegenden Konstellation, in der eine Zugänglichkeit (Benutzbarkeit) über die Garage gefordert wurde, zu unterscheiden, weil dort der Nebenraum nur über das Hauptgebäude betreten werden konnte und deshalb als Teil dieses Gebäude angesehen wurde.

37

Weitere Voraussetzung für eine Privilegierung als Garage einschließlich deren Nebenräumen ist nach überwiegender Auffassung darüber hinaus, dass die Nebenräume zur Garage der Größe und Nutzung nach untergeordnet sein müssen, wobei teilweise eine erhebliche Unterordnung (vgl. BayVGh, U.v. 10.8.1977 - 269 II 72 - BayVBl 1977, 408; OVG Saarl, B.v. 7.8.1991 - 2 W 10/91 - juris Ls.), teilweise (nur) eine untergeordnete Bedeutung gefordert wird (vgl. VGh BW, U.v. 26.1.1993 - 8 S 2139/92 - Ls.). Nach anderer Auffassung gilt die von der Rechtsprechung entwickelte Einschränkung nicht mehr, weil bei dem zulässigen Nutzungsmaß der Grenzbebauung nicht mehr zwischen den Garagen und den anderen in Satz 1 Nr. 1 erfassten Gebäuden unterschieden wird (vgl. König in Schwarzer/König, BayBO, 4. Auflage 2012, Art. 6 Rn. 46).

38

Unter Zugrundelegung dieser Maßstäbe geht das Gericht nach summarischer Prüfung davon aus, dass es sich bei dem Nebengebäude um eine privilegierte Garage einschließlich derer Nebenräume handelt. Die Nebenräume sind mit der Garage baulich und funktionell verbunden, weil sie zusammen errichtet wurden und über ein gemeinsames Dach verfügen. Es ändert nichts an der Einordnung, dass einzelne Räume über

keine Tür zur Garage verfügen. Wie dargestellt können auch Nebenräume, die nur von außen betreten werden können, mit der Garage funktionell verbunden sein. Auch das Verhältnis der Fläche der Garage in Bezug auf die Fläche der Nebenräume führt nicht zum Entfallen der Privilegierung nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO. Im Gegensatz zur früher geltenden Fassung der Vorschrift zu den abstandsflächenprivilegierten Grenzbauten (vgl. Art. 7 Abs. 4 Satz 1 BayBO in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung) hat der Gesetzgeber ab dem 1. Januar 2008 die Beschränkung der Nutzfläche von 20 m² für Nebengebäude ohne Feuerstätte sowie 50 m² für Garagen einschließlich deren Nebenräume aufgegeben. Da der Gesetzgeber nun keine deutlich geringere Nutzfläche für das Nebengebäude im Vergleich zur Garage einschließlich deren Nebenräume vorsieht und beide Grenzgebäude bei Einhaltung der mittleren Wandhöhe von 3,00 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9,00 m gleichermaßen privilegiert sein sollen, ist der gesetzliche Anknüpfungspunkt (vgl. BayVGh, U.v. 10.8.1977 - 269 II 72 - BayVBI 1977, 408) dafür entfallen, dass die Größe und Nutzung der Nebenräume im Vergleich zur Garage erheblich untergeordnet sein muss. Die Größe der Nebenräume, die etwa 45% des Gebäudes ausmachen und damit hinter der Größe der Garage zurückbleibt, führt nach Auffassung des Gerichts daher nicht dazu, dass die Privilegierung für das Gebäude als Garage einschließlich deren Nebenräume gem. Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO entfällt.

39

Selbst wenn man eine erhebliche Unterordnung der Nebenräume für erforderlich hielte, würde dies nicht zu einem Entfallen der Privilegierung gem. Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO führen. Der Antragsteller geht selbst davon aus, dass die als Raum für Fahrräder, Lager und Gartengeräte genehmigten Nebenräume für sich genommen unter den Begriff des Gebäudes ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO fallen würde, verneint eine solche Privilegierung jedoch aufgrund der funktionellen Verbindung zwischen Nebenräumen und Garage, weil es insoweit an einem von der Garage unabhängigen Gebäude fehle. Dieser Auffassung folgt das Gericht nicht. Zum einen können die Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten auch an die Garage angebaut werden (vgl. Dhom/Franz/Rauscher in Simon/Busse, BayBO, 135. EL Dezember 2019, Art. 6 Rn. 539). Zum anderen würde die gegenteilige Auffassung zu dem Ergebnis führen, dass Nebenräume und Garage für sich genommen privilegiert sind, eine Garage mit Nebenräumen, welche möglicherweise die in Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO zulässigen Maße einhält, bei dem die Größe und Nutzung der Nebenräume aber nicht zur Garage erheblich untergeordnet ist, nicht abstandsflächenrechtlich privilegiert wäre. Ein solches Ergebnis kann gerade im Hinblick darauf, dass der Gesetzgeber zum 1. Januar 2008 die Angaben zur zulässigen Nutzfläche für Garagen einschließlich deren Nebenräume und Nebengebäuden ohne Feuerstätte aufgehoben hat, so nicht gewollt sein.

40

2.2. Die Grenzgarage hält nach summarischer Prüfung die gem. Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO zulässigen Maße ein und weist eine mittlere Wandhöhe von unter 3 m sowie eine Gesamtlänge von 9 m zur nordwestlichen Grundstücksgrenze auf.

41

Nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO darf das Gebäude für eine Privilegierung maximal eine mittlere Wandhöhe von 3 m aufweisen. Die Wandhöhe bestimmt sich dabei nach der Legaldefinition in Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO als das Maß gerechnet von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Entgegen der Regel in Art. 6 Abs. 4 Satz 3 und 4 BayBO bestimmt Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 Halbs. 2 BayBO, dass die Höhe von Dächern und Giebelflächen bei einer Dachneigung bis zu 70 Grad unberücksichtigt bleiben. Diese Privilegierung gilt für alle Dachformen und damit auch für Pultdächer (vgl. Dhom/Franz/Rauscher in Simon/Busse, BayBO, 135. EL Dezember 2019, Art. 6 Rn. 572). Maßgeblicher unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der gewachsene Boden auf dem Baugrundstück am Fußpunkt der der Grundstücksgrenze gegenüberliegenden Außenwand. Den oberen Bezugspunkt für die Wandhöhe bildet der Schnittpunkt der grenznahen Wand mit der Dachhautoberkante. Der vom Gesetz in Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO für die Ermittlung der Wandhöhe von 3,00 m festgelegte Mittelwert ist maßgebend, wenn das Gelände oder die oberen Bezugspunkte der Wandhöhen oder beide Kriterien ungleich oder sonst unregelmäßige Höhen haben. Die mittlere Wandhöhe wird dabei dadurch errechnet, dass die verschiedenen Wandhöhen zusammengezählt und durch die Zahl zwei geteilt werden (vgl. BayVGh, B.v. 30.6.2009 - 1 ZB 07.3058 - juris Rn. 25; Dhom/Franz/Rauscher in Simon/Busse, BayBO, 135. EL Dezember 2019, Art. 6 Rn. 593).

42

Unter Berücksichtigung dieser Maßstäbe kommt das Gericht im Rahmen der summarischen Prüfung im Eilverfahren zu dem Ergebnis, dass die mittlere Wandhöhe des Bauvorhabens nicht das zulässige Maß von 3 m überschreitet. Nach dem genehmigten Eingabeplan der Beigeladenen beträgt die gemessene Höhenlage an der nordwestlichen Ecke des Bauvorhabens -0,76 m und an der südwestlichen Ecke -1,32 m. Die am 5. April 2019 vom Landratsamt bei einer Baukontrolle durchgeführten Messungen kamen zu einem ähnlichen Ergebnis; danach betrug die Höhenlage -0,78 m und - 1,32 m. Die Höhe am Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut einschließlich der auf dem Dach aufliegenden Photovoltaikanlage wurde für die südwestliche Ecke des Bauvorhabens im Eingabeplan mit +1,94 m angegeben. Unter Zugrundelegung des bei der Baukontrolle gemessenen maßgeblichen Geländeneiveaus beträgt die südliche Wandhöhe des Bauvorhabens somit 3,26 m (1,94 m + 1,32 m). Die berechnete Wandhöhe entspricht insoweit der vom Antragsteller angegebenen Wandhöhe. Im Hinblick auf die nördliche Wandhöhe kommt das Gericht jedoch zu dem Ergebnis, dass die Wandhöhe nicht 3,44 m, sondern nur 2,72 m (1,94 m + 0,78 m) beträgt. Entgegen der Auffassung des Antragstellers existiert auch bei einem Pultdach eine Giebelfläche, auf welche die Privilegierung des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 Halbs. 2 BayBO anzuwenden ist. Zwar ist es richtig, dass der Neigungswinkel bei einem Pultdach auf der Giebelseite 90 Grad beträgt und insoweit den Neigungswinkel von 70 Grad überschreitet. Daraus folgt jedoch nicht, dass die Fläche für das Pultdach voll angerechnet wird. Auch im Rahmen des Art. 6 Abs. 4 Satz 4 BayBO wird trotz Überschreitung des Neigungswinkels von 70 Grad auf der Giebelseite die Giebelfläche nur zu einem Drittel ihrer Höhe bzw. bis zum Schwerpunkt der Dachfläche angerechnet. Begründet wird dies damit, dass es sich bei der Fläche um ein halbiertes Satteldach handelt, deren Giebelhöhe bei ergänzter voller Fläche nicht größer anzurechnen wäre (vgl. VG München, B.v. 6.3.1997 - M 8 SN 97.423 - juris Rn. 30; Dhom/Franz/Rauscher in Simon/Busse, BayBO, 135. EL Dezember 2019, Art. 6 Rn. 246). Richtigerweise ist daher auch das Bauvorhaben trotz des Neigungswinkels von 90 Grad auf der Giebelseite im Norden nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 Halbs. 2 BayBO privilegiert, weil die Dachneigung an der südlichen Seite des Bauvorhabens deutlich unter 70 Grad beträgt. Würde man dies anders sehen, wäre auf ein Pultdach nie die Privilegierung des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. Halbs. 2 BayBO anzuwenden, weil der Neigungswinkel an der Giebelseite immer 90 Grad beträgt. Da die Privilegierung in Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 Halbs. 2 BayBO aber für alle Dachformen und damit auch für Pultdächer gilt (vgl. Dhom/Franz/Rauscher in Simon/Busse, BayBO, 135. EL Dezember 2019, Art. 6 Rn. 572), ist für die Vorschrift auf den Neigungswinkel der der Giebelseite gegenüberliegenden Seite abzustellen. Da dieser unter 70 Grad liegt, gilt die Privilegierung in Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO auch für das streitgegenständliche Bauvorhaben. Die mittlere Wandhöhe für das Bauvorhaben beträgt daher $2,99 \text{ m} ((3,26 \text{ m} + 2,72 \text{ m}) / 2)$ und liegt somit unterhalb der zulässigen Grenze von 3,00 m.

43

3. Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO. Es entspricht billigem Ermessen im Sinne von § 162 Abs. 3 VwGO, dem Antragsteller die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen aufzuerlegen, weil diese einen Sachantrag gestellt haben und sich somit entsprechend § 154 Abs. 3 VwGO auch dem Kostenrisiko ausgesetzt haben.

44

4. Die Festsetzung des Streitwerts beruht auf § 53 Abs. 2 Nr. 1, § 52 Abs. 1 und 2 GKG i.V.m. Nr. 1.5 des Streitwertkatalogs 2013 für die Verwaltungsgerichtsbarkeit. Hiernach hält es das Gericht für angemessen, den für das Hauptsacheverfahren anzunehmenden Streitwert von EUR 5.000,- im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes zu halbieren und EUR 2.500,- anzusetzen.