

Titel:

Anspruch des Nachbarn auf Aufhebung einer Baugenehmigung für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses

Normenketten:

BauGB § 31 Abs. 2, § 212a Abs. 1

BauNVO § 4, § 12 Abs. 2

VwGO § 80 Abs. 5, § 80a Abs. 3

Leitsätze:

1. Hat die Anfechtungsklage des Nachbarn mit hoher Wahrscheinlichkeit keinen Erfolg, so ist das im Rahmen der Interessenabwägung ein starkes Indiz für ein überwiegendes Interesse des Bauherrn an der sofortigen Vollziehung der ihm erteilten Baugenehmigung. (Rn. 17) (redaktioneller Leitsatz)
2. Ein Bauvorhaben mit fünf Wohneinheiten verletzt weder vom Umfang noch von den Auswirkungen auf die Umgebung den Charakter eines allgemeinen Wohngebiets. (Rn. 22) (redaktioneller Leitsatz)
3. Fünf Stellplätze auf einem Grundstück, die ausschließlich von der dort vorgesehenen Wohnnutzung bedingt werden, und der damit verbundene Zu- und Abfahrtsverkehr stellen keine abwehrbare Belastung für den Nachbarn dar. (Rn. 25) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Familienhaus im WA gebietsverträglich, Befreiung von Baugrenzen, Gebot der Rücksichtnahme, Nachbar, Baugenehmigung, Abstandsfläche, Gebietsprägungserhaltungsanspruch, Bebauungsplan, allgemeines Wohngebiet, Wohnnutzung, Stellplatz

Fundstelle:

BeckRS 2020, 22188

Tenor

1. Der Antrag wird abgelehnt.
2. Die Antragstellerin trägt die Kosten des Verfahrens.
3. Der Streitwert wird auf 3.750,00 EUR festgesetzt.

Gründe

I.

1

Die Antragstellerin wendet sich als Nachbarin gegen das Bauvorhaben der Beigeladenen (Wohngebäude mit 5 Wohneinheiten und 5 Stellplätzen).

2

Die Antragstellerin ist Eigentümerin des Grundstücks FINr. ..., Gemarkung ..., ... Str. ... in ... Das etwa 20 m breite und 30 m tiefe Grundstück ist mit einem eingeschossigen Wohnhaus mit ausgebautem Dach bebaut, welches an die südwestliche Grenze angebaut errichtet wurde. Südöstlich des Wohngebäudes befindet sich eine Garage, zu der die Zufahrt nördlich des Wohngebäudes vom westlich davon verlaufenden Stichweg auf dem Grundstück FINr. ... erfolgt.

3

Das Baugrundstück FINr. ..., ... Str. ..., war bisher mit einem an die nordöstliche Grundstücksgrenze angebauten Wohnhaus bebaut. Am 25. Oktober 2018 beantragte die Beigeladene die Erteilung der Baugenehmigung für den Neubau eines 5-Familienhauses unter Abbruch des Bestandsgebäudes.

4

Nordöstlich angrenzend an das Baugrundstück liegt das Grundstück FINr. ..., ... Str. ..., das mit einem an die südwestliche Grundstücksgrenze angebauten Wohnhaus sowie einem Nebengebäude bebaut ist.

5

Die genannten Grundstücke befinden sich alle im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. ... der Antragsgegnerin aus dem Jahr 1972, der für die genannten Grundstücke jeweils Baugrenzen sowie zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festsetzt und als Art der Nutzung Allgemeines Wohngebiet. Die Baufenster sind dabei so angeordnet, dass auf jeweils zwei Grundstücken aneinander angrenzende Gebäude zulässig sind, was soweit ersichtlich auch dem vorhandenen Bestand vor Erlass des Bebauungsplans entsprach. Insofern wurde hier ein Baufenster für die Grundstücke ... Str. ... und ... sowie ein weiteres für die Grundstücke ... Str. ... und ... festgesetzt. Westlich der genannten Grundstücke wurde als Zufahrt ein Stichweg von der ... Straße im Bebauungsplan festgesetzt, von dem u.a. zwischen dem Baugrundstück und dem Grundstück der Antragstellerin eine Abzweigung ca. 9 m nach Südosten reicht. Tatsächlich wurde bis heute der Stichweg zwar in der geplanten Länge, aber lediglich in einer Breite von ca. 3,50 m und ohne die im Bebauungsplan vorgesehenen Abzweigungen errichtet. In § 3 der Bebauungsplansatzung wurden abweichende Abstandsflächen festgesetzt.

6

Mit planungsrechtlicher Stellungnahme vom 21. März 2019, übermittelt an die Baugenehmigungsbehörde am 11. Juli 2019, erteilte die Antragsgegnerin das gemeindliche Einvernehmen und befürwortete die Erteilung einer Befreiung hinsichtlich der geringfügigen Überschreitung der südwestlichen und südöstlichen Baugrenze.

7

Auf Anforderung der Antragsgegnerin reichte die Beigeladene am 30. September 2019 ergänzte bzw. überarbeitete Bauvorlagen ein, darunter einen Antrag auf Abweichung von der Abstandsfläche bezüglich des Nachbargrundstücks ... Str. ... Mit Bescheid vom 14. April 2020 erteilte die Antragsgegnerin die Baugenehmigung für das Vorhaben der Beigeladenen, wobei in Ziffer 2 Befreiung erteilt wurde gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. ... wegen Überschreitung der Baugrenzen nach Südosten und Südwesten und in Nr. 3 Abweichung gemäß Art. 63 Abs. 1 BayBO von Art. 6 Abs. 2 BayBO wegen Nichteinhaltung der erforderlichen Abstandsflächen nach Nordosten zum Nachbargrundstück FINr. ... durch das Gebäude, den Zwerchgiebel und den Balkon. In der Auflage Nr. 13 wurde angeordnet, dass fünf notwendige Kfz-Stellplätze auf dem Baugrundstück wie in den Bauzeichnungen festgelegt unterzubringen seien. Nach den den Genehmigungsstempel tragenden Plänen sollen von den fünf Stellplätzen drei entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze östlich des Wohngebäudes sowie zwei weitere an der südwestlichen Grundstücksgrenze errichtet werden, die Zufahrt soll entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze vom Stichweg her erfolgen. Das Wohngebäude verfügt über zwei Vollgeschosse und ein Satteldach, in das nach Südwesten hin auf der Giebelseite eine Dachterrasse eingeplant ist. An der südöstlichen Außenwand sind zwei Balkone vorgesehen. Die Firsthöhe beträgt lt. Plan 10,91 m, die Wandhöhe an der südwestlichen und südöstlichen Gebäudeecke jeweils 6,35 m.

8

Die Baugenehmigung wurde der Antragstellerin mit PZU am 24. April 2020 zugestellt.

9

Mit am Montag, dem 25. Mai 2020, beim Gericht eingegangenen Schriftsatz ließ die Antragstellerin Klage gegen die Baugenehmigung der Stadt ... vom 14. April 2020 erheben (AN 9 K 20.00985) und zugleich beantragen,

die aufschiebende Wirkung der Klage anzuordnen.

10

Mit Beschluss der Kammer vom 26. Mai 2020 wurde die Bauherrin zu beiden Verfahren beigeladen, sie äußerte sich im weiteren Verlauf bis zur vorliegenden Entscheidung nicht.

11

Mit Schriftsatz der Antragstellervertreter vom 30. Juni 2020 wurde zur Begründung der Rechtsmittel im Wesentlichen vorgetragen, bei dem Bauvorhaben handle es sich um ein Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten, dieses durchbreche hinsichtlich Erscheinungsbild, Bauart und Nutzung offenkundig die Einheitlichkeit des baulichen Umfeldes. Dieses sei geprägt durch selbstgenutzte Eigentumswohnungen

sowie Einfamilienhäuser mit Gartengrundstücken. Es wirke als Fremdkörper und steche hinsichtlich Dimension und Bauausführung deutlich aus der einheitlichen Erscheinung der Umgebungsbebauung hervor, die Gebietsart werde nicht mehr gewahrt und der Gebietsgewährleistungsanspruch der Antragstellerin verletzt. Die Größe des Bauvorhabens und seine direkte Positionierung grenznah am Grundstück der Antragstellerin erzeugten ein erdrückendes Gesamtbild und riegelten das Grundstück der Klägerin entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze fast vollständig ab. Es handle sich um einen Betonklotz, der der Antragstellerin an der Grenze zur Rücksichtslosigkeit vor die Nase gesetzt werde. Weiter sei die Einfahrt zu den geplanten Stellplätzen in vermeidbarer Weise direkt an der Grenze zum Grundstück der Antragstellerin gelegen, diese müsse mit Gesundheitsbeeinträchtigungen durch Abgase und Lärm rechnen. Das Grundstück habe eine beträchtliche Wertminderung zu erwarten.

12

Mit Schreiben vom 27. Juli 2020 beantragte die Antragsgegnerin, den Antrag abzulehnen.

13

Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, die gegenständliche Baugenehmigung umfasse die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten, wobei wegen Überschreitung der Baugrenzen im Südosten und Südwesten eine Befreiung erteilt worden sei. Das Wohngebäude weise nach den genehmigten Plänen zwei Vollgeschosse sowie ein ausgebautes Dachgeschoss auf, es werde an ein bestehendes Wohnhaus auf dem nordöstlich angrenzendem Grundstück angebaut. Die Geschosshöhe entspreche den Festsetzungen des Bebauungsplans. Der Baukörper überschreite die südöstliche Baugrenze um 1,45 m und die südwestliche um 0,86 bis 0,90 m.

14

Das Vorhaben sei planungsrechtlich zulässig, die erteilte Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung der Baugrenzen sei rechtmäßig erteilt worden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans über die Baugrenzen hätten keine nachbarschützende Wirkung, auch werde ein aus § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO abgeleiteter Gebietsprägungsanspruch nicht verletzt, da hier ein Mehrfamilienhaus mit fünf Wohnungen in einem Allgemeinen Wohngebiet entstehe und der gebietstypischen Prägung durch Wohnen entsprochen werde. Der Baubauungsplan treffe keine Regelung zur Zahl höchstzulässiger Wohnungen, auch die Baunutzungsordnung regle Wohnen als Nutzungsart, differenziere aber nicht zwischen dem Wohnen in Einfamilien-, Doppel- oder Mehrfamilienhäusern. Auch könne hier nicht ausnahmsweise Quantität in Qualität umschlagen, denn ein Wohngebäude mit fünf Wohneinheiten weise keine Größe auf, die es erlauben würde, von einer andersartigen Nutzungsart zu sprechen. Das streitgegenständliche Vorhaben überschreite auch den aus der Umgebung ableitbaren Rahmen gerade nicht, denn ähnliche Wohngebäude seien zum Beispiel beim Anwesen ... Str. ... vorhanden. Auch die Abstandsflächen würden eingehalten. Zwar sei der Abstandsflächenplan nicht in allen Details korrekt, allerdings ließen sich die Abstandsflächen eindeutig aus den Ansichten ermitteln, die Abstandsflächen lägen hier vollständig auf dem Baugrundstück selbst. Auch die Festsetzungen zum Abstandsflächenrecht in § 3 Nr. 3 der Bebauungsplansatzung seien hier nicht einschlägig. Ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot sei ebenfalls nicht erkennbar, die Geschosshöhe entspreche den Festsetzungen des Bebauungsplans, die Baugrenzen würden nur geringfügig überschritten, eine erdrückende Wirkung sei hier nicht erkennbar. Auch die Zahl und Situierung der Stellplätze führe nicht zu einem Abwehrrecht für die Antragstellerin. Nach § 12 Abs. 2 BauNVO sei im Regelfall von der Nachbarverträglichkeit der Lärmimmissionen, die die Nutzung der zulässigen Stellplätze verursache, auszugehen. Zudem befänden sich nur zwei der insgesamt fünf Stellplätze an der Grundstücksgrenze zum Anwesen der Antragstellerin, aber in einem größtmöglichen Abstand zum Wohnhaus der Antragstellerin. Weiter sei hinsichtlich der Zufahrt zu den Stellplätzen zu beachten, dass hier der rückwärtige Grundstücksbereich keine Ruhezone darstelle, sondern auch die Stellplätze auf dem Grundstück der Antragstellerin östlich des Wohngebäudes lägen und die Zufahrt nördlich an deren Wohngebäude vorbeiführe. Schließlich zeigten die vorgelegten Luftbilder, dass eine ähnliche Situation mit im rückwärtigen Bereich gelegenen Stellplätzen auf verschiedenen Grundstücken vorhanden sei.

15

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichts- und Behördenakte, insbesondere auf die vorgelegten Pläne, Bezug genommen.

II.

16

Der zulässige Antrag ist unbegründet.

17

Nach § 212a Abs. 1 BauGB hat die Anfechtungsklage eines Dritten gegen die bauaufsichtliche Zulassung eines Vorhabens keine aufschiebende Wirkung. Erhebt ein Dritter gegen die einem anderen erteilte Baugenehmigung Anfechtungsklage, so kann das Gericht auf Antrag gemäß § 80a Abs. 3 Satz 2 VwGO in entsprechender Anwendung von § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO die bundesgesetzlich gemäß § 212a Abs. 1 BauGB ausgeschlossene aufschiebende Wirkung der Anfechtungsklage ganz oder teilweise anordnen. Hierbei trifft das Gericht eine eigene Ermessensentscheidung darüber, welche Interessen höher zu bewerten sind - die für einen sofortigen Vollzug des angefochtenen Verwaltungsaktes oder die für die Anordnung der aufschiebenden Wirkung streitenden. Im Rahmen dieser Interessenabwägung sind die Erfolgsaussichten des Rechtsbehelfs in der Hauptsache als wesentliches Indiz zu berücksichtigen. Fällt die Erfolgsprognose zu Gunsten des Nachbarn aus, erweist sich die angefochtene Baugenehmigung nach summarischer Prüfung also als rechtswidrig im Hinblick auf nachbarschützende Vorschriften, so ist die Vollziehung der Genehmigung regelmäßig auszusetzen. Hat dagegen die Anfechtungsklage des Nachbarn mit hoher Wahrscheinlichkeit keinen Erfolg, so ist das im Rahmen der Interessenabwägung ein starkes Indiz für ein überwiegendes Interesse des Bauherrn an der sofortigen Vollziehung der ihm erteilten Baugenehmigung (vgl. BayVGh, B.v. 26.7.2011 - 14 CS 11.535 - juris Rn. 18). Bei offenen Erfolgsaussichten verbleibt es bei einer Interessenabwägung.

18

Nach der im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes gebotenen, aber auch ausreichenden summarischen Prüfung verletzt der angefochtene Bescheid der Antragsgegnerin die Antragstellerin nicht in ihren Rechten, so dass ihr voraussichtlich kein Anspruch auf Aufhebung dieser Baugenehmigung zusteht.

19

Die angefochtene Baugenehmigung der Antragsgegnerin vom 14. April 2019 verletzt jedenfalls die Antragstellerin nicht in ihren Rechten. Eine Verletzung prüfpflichtiger und die Antragstellerin als Nachbarin schützender Vorschriften durch die Baugenehmigung vom 14. April 2019 ist hier aller Voraussicht nach nicht gegeben.

20

Soweit sich die Antragstellerin darauf beruft, dass durch das Bauvorhaben ein ihr zustehender Gebietsprägungserhaltungsanspruch verletzt werde, weil das Bauvorhaben aufgrund seiner Größe nach der Art der Nutzung sich nicht in das vorhandene Baugebiet einfüge, so liegt nach aller Voraussicht hier kein solcher Verstoß vor.

21

Nachdem der geltende Bebauungsplan hier für das Baugrundstück und das Grundstück der Antragstellerin Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festsetzt, entspricht die genehmigte Art der Nutzung ebenso der hier vorrangig zulässigen Wohnnutzung wie die Nutzung auf dem Grundstück der Antragstellerin.

22

Die vom Bauvorhaben vorgesehene Art der Nutzung durch fünf Wohneinheiten stellt Wohnen im Sinn des § 4 BauNVO dar und ist im vorliegenden Baugebiet damit allgemein zulässig. Entgegen der Auffassung der Antragstellerin kommt es dabei hier nicht darauf an, ob in dem geplanten Baukörper eine oder mehrere - wie hier geplant fünf - Wohneinheiten vorgesehen sind, da selbst fünf Wohneinheiten in dem geplanten Gebäude weder vom Umfang noch von den Auswirkungen auf die Umgebung her den Charakter des Wohngebiets, wenn man diesen hier für schutzwürdig und Verstöße dagegen für abwendbar hielte, verletzen.

23

Auch das planungsrechtlich zugunsten der Antragstellerin wirkende Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme führt hier nicht zu einem Erfolg der Klage, da das Bauvorhaben im Hinblick auf das Anwesen der Antragstellerin sich nicht rücksichtslos auswirkt. Weder von der Art der Nutzung, nämlich Wohnen in insgesamt fünf Wohneinheiten, noch von der Kubatur, der Größe oder der Lage der Bebauung

her ergibt sich für das Grundstück der Antragstellerin eine unzumutbare Beeinträchtigung, zumal auch die Abstandsflächen zu ihrem Grundstück hin eingehalten werden und auf dem Baugrundstück selbst liegen.

24

Im Hinblick auf eine eventuelle, wechselseitige Beschattung ist zu bedenken, dass das geplante Wohnhaus nordöstlich vom Wohnhaus der Antragstellerin liegt und deshalb dieses auch aufgrund der Entfernung von ca. 12 m nicht in relevanter Weise beschattet.

25

Soweit sich die Antragstellerin darauf beruft, dass durch die vom Vorhaben ausgelösten fünf Stellplätze und den Zu- und Abfahrtsverkehr eine unzumutbare Beeinträchtigung erwachsen könnte, so ist auch insofern kein Anhaltspunkt dafür ersichtlich, dass dies zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung des Anwesens der Antragstellerin führen könnte. Unabhängig davon, dass fünf Stellplätze auf einem Grundstück, die ausschließlich von der dort vorgesehenen Wohnnutzung bedingt werden, nach § 12 Abs. 2 BauNVO im Baugebiet zulässig sind, ist hier durch den üblicherweise mit diesen Stellplätzen verbundenen Zu- und Abfahrtsverkehr keine abwehrbare Belastung für die Antragstellerin zu erwarten. Hinzu kommt, dass hier drei der genehmigten Stellplätze an der nordöstlichen Grundstücksgrenze, also abgelegen vom Grundstück der Antragstellerin, gelegen sind, und nur ein Stellplatz unmittelbar und einer mit geringer Entfernung an ihre Grundstücksgrenze angrenzen. Dass die Zufahrt zu allen fünf Stellplätzen vom westlich gelegenen Stichweg entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze erfolgt, wirkt sich ebenfalls nicht unzumutbar für die Antragstellerin aus, zumal auch die Zufahrt zu ihren Stellplätzen nördlich ihres Anwesens vom westlich gelegenen Stichweg aus erfolgt. Zudem zeigen die Festsetzungen im Bebauungsplan, dass ursprünglich geplant war, von einer wesentlich verbreiterten Zufahrt einen Abzweig nach Nordwesten und Südosten anzulegen, was bei den westlich und östlich gelegenen Stichwegen südlich der ... Straße ebenfalls vorgesehen ist. Aus diesem Grund sind, wie von der Antragsgegnerin geschildert, bereits jetzt mehrere Anwesen vorhanden, bei denen, wie beim Anwesen der Antragstellerin auch, die Stellplätze im rückwärtigen Bereich gelegen sind und die Zufahrten entlang oder im Bereich zur Grundstücksgrenze hin parallel zueinander erfolgen.

26

Soweit hier Befreiung von den Abstandsflächen nach Südwesten und Südosten für das Bauvorhaben zugelassen wurde, so liegt darin nach Auffassung der Kammer keine Verletzung nachbarschützender Vorschriften, da nicht ersichtlich ist, was hier dafür sprechen würde, dass die Antragsgegnerin als Satzungsgeberin damals dieser Festsetzung nachbarschützenden Charakter verleihen wollte. Auch eine Verletzung des Gebotes der Rücksichtnahme durch den aufgrund der Befreiung möglichen breiteren Baukörper erscheint hier praktisch ausgeschlossen, da das Gebäude insgesamt nur eine Wandhöhe von 6,35 m, eine Firsthöhe von 10,91 m und eine Breite der Giebelwand gegenüber dem Anwesen der Antragstellerin von ca. 13 m aufweist. Von einer völligen Einmauerung oder erdrückenden Wirkung kann deshalb hier auch im Hinblick auf die Grundstücksbreite von ca. 30 m bei beiden Grundstücken ersichtlich nicht die Rede sein, zumal der Abstand zwischen dem Wohnhaus der Antragstellerin und dem geplanten Wohnhaus der Beigeladenen ca. 12 m beträgt.

27

Auch bauordnungsrechtlich ist kein prüfpflichtiges nachbarschützendes Recht ersichtlich, auf das sich die Antragstellerin zur Abwehr des Bauvorhabens stützen könnte. Wie aus den zutreffenden Berechnungen der Antragsgegnerin ebenso wie aus den genehmigten Plänen ersichtlich ist, liegen die Abstandsflächen zum Grundstück der Antragstellerin hin voll auf dem Baugrundstück, ebenso wie die nach Südosten oder Nordwesten ausgelösten Abstandsflächen durch den Baukörper. Ob die Abweichung hinsichtlich der Abstandsflächen nach Nordosten hin rechtmäßig erteilt wurde oder nicht, tangiert die Rechte der Antragstellerin dem gegenüber nicht.

28

Damit ist der Antrag abzulehnen.

29

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 161 Abs. 1, 154 Abs. 1 VwGO. Der Streitwert ergibt sich aus § 52 Nr. 1 GKG. Da die Beigeladene sich bisher am Verfahren nicht beteiligt und insbesondere keine Anträge gestellt hat, sind ihre Kosten nicht erstattungsfähig.