VGH München, Beschluss v. 24.03.2020 – 1 ZB 19.659

Titel:

Nachbarklage gegen Erweiterung einer Schule - Abstandsflächen

Normenkette:

BayBO Art. 6 Abs. 5 S. 1, Abs. 6

Leitsätze:

1. Art. 6 Abs. 6 BayBO gewährt weitreichenden Nachbarrechtsschutz, indem nicht nur die Einhaltung der Abstandsflächen zum eigenen Grundstück, sondern auch zu weiteren Grundstücksgrenzen oder baulichen Anlagen überprüft werden kann. Dieses Nachbarrecht ist aber auf das Bauvorhaben und dessen Abstandsflächen zu den benachbarten Grundstücken beschränkt. Vom Schutzzweck des Art. 6 Abs. 6 BayBO ist nicht mehr umfasst, ob die Abstandsflächen auf einem Nachbargrundstück zu dem Baugrundstück eingehalten werden. (Rn. 10) (redaktioneller Leitsatz)
2. Jede Verkürzung der Abstandsflächentiefe, sei es mit oder ohne Zulassung von Abweichungen, kann regelmäßig nur den Eigentümer des Grundstücks in seinen Rechten verletzen, dem gegenüber die Verkürzung vorgenommen wird. (Rn. 11) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Nachbarklage, Anwendung des sog. 16-m-Privilegs, Bestellung einer Dienstbarkeit zugunsten des Baugrundstücks, Überprüfung der Abstandsflächen auf dem dienstbarkeitsbelasteten Grundstück (vorliegend verneint), Schmalseitenprivileg, Abweichung

Vorinstanz:

VG München, Urteil vom 25.11.2018 – M 1 K 16.5596

Fundstelle:

BeckRS 2020, 24693

Tenor

I. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.

II. Die Klägerin trägt die Kosten des Zulassungsverfahrens.

III. Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 10.000 € festgesetzt.

Gründe

I.

1
Die Klägerin wendet sich als Wohnungseigentümergemeinschaft gegen die Erweiterung einer Realschule. Das Bestandsgebäude soll im südöstlichen Bereich des Grundstücks erweitert werden (Bauteil D). Der in Nord-Süd-Richtung gerichtete Bauteil D schließt an das Bestandsgebäude an und bildet mit den bestehenden Bauteilen B und C im Süden eine einheitliche Wand. Im Norden rückt er bis auf ca. 8 m an die südliche Grundstücksgrenze der Klägerin heran.

2
Die gegen die Baugenehmigung vom 10. November 2016 und den Änderungsbescheid vom 20. Februar 2018 gerichtete Klage hat das Verwaltungsgericht mit Urteil vom 25. September 2018 abgewiesen. Eine Verletzung der abstandsflächenrechtlichen Vorschriften des Art. 6 BayBO durch das Vorhaben liege nicht vor. Vor der gegenüber dem Grundstück der Klägerin liegenden nördlichen Außenwand von Bauteil D würden die Abstandsflächen mit H/2 eingehalten, der Wandrücksprung könne die volle Abstandsflächentiefe einhalten. Vor der westlichen und östlichen Gebäudeseite des Erweiterungsbaus sei die Abstandsflächentiefe von 1 H gegeben. Auf der Südseite des Vorhabens werde zu Recht eine Gesamtbetrachtung des Bauteils D mit den Bestandsbauteilen B und C vorgenommen. Hier werde das 16-m-Privileg in einer Breite von 3,05 m in Anspruch genommen. Die notwendigen Abstandsflächen seien im

Abstandsflächenplan richtig dargestellt und überschritten teilweise die Mitte des sich unmittelbar anschließenden H …-Wegs, der als öffentlicher Geh- und Radweg gewidmet sei. Dies sei aber unschädlich, insbesondere hätten die Eigentümer des Grundstücks FlNr. … eine entsprechende Abstandsflächendienstbarkeit bestellt. Entgegen der Auffassung der Klägerin komme es für die Wirksamkeit der Dienstbarkeitsbestellung und damit für die Erfüllung der Voraussetzungen des Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO nicht darauf an, ob auf dem dienstbarkeitsbelasteten Grundstück dem Inhalt der Dienstbarkeit entsprechende bauliche Verhältnisse herrschten oder nicht.

3
Mit dem Zulassungsantrag macht die Klägerin geltend, dass das Verwaltungsgericht zu Unrecht nicht berücksichtigt habe, dass sich die übernommenen Abstandsflächen und die notwendigen Abstandflächen für Gebäude auf dem dienstbarkeitsbelasteten Grundstück nicht überdecken dürfen. Die genehmigten Eingabepläne des Gebäudes auf FlNr. … (Haus H …Weg 5a - 5e) und dessen Erweiterung (5f) hätten der nördlichen und südlichen Gebäudeseite jeweils die volle Abstandsflächentiefe zugeordnet, diese Aufteilung könne nicht nachträglich dahingehend abgeändert werden, dass nunmehr auf der nördlichen Gebäudeseite (teilweise) das 16-m-Privileg in Anspruch genommen werde. Hinzu komme, dass die Baugenehmigung auf der Westseite eine Abweichungsentscheidung zu den Abstandsflächen enthalte (zwischen Wohngebäude und Treppenhaus), welche es verbiete einzelne Seiten eines Hauses isoliert zu betrachten. Auch gebe es keinen rechtfertigenden Grund, die Außenwand, die völlig parallel zur Grundstücksgrenze verlaufe, in einen 16 m langen Abschnitt, vor dem H/2 genüge, und einen restlichen Teil aufzuteilen. Weiter habe das Verwaltungsgericht nicht berücksichtigt, dass der Gebäudeteil B an der Westseite keine volle Abstandsflächentiefe einhalten könne. Die Rechtsfrage nach der Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung, wenn Abstandsflächen vom Nachbarn durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde übernommen werden und gleichzeitig auf diesen Flächen bereits erforderliche Abstandsflächen eines Gebäudebestandes liegen, habe grundsätzliche Bedeutung.

4
Die Beklagte wendet ein, dass die Frage, wie sich die abstandsflächenrechtlichen Zustände auf den südlich des Bauvorhabens befindlichen Grundstücken darstellen, nicht mehr von der Überprüfungsbefugnis eines Nachbarn umfasst sei, demgegenüber der Bauherr das 16-m-Privileg anwende. Es sei weder vom Schutzzweck des Art. 6 Abs. 6 Satz 1 BayBO noch vom Gedanken, welcher der Entscheidung des Großen Senats zugrunde liege (B.v. 17.4.2000 - GrS 1/1999, 14 B 97.2901), gedeckt, dass ein Nachbar über die nähere Abstandsflächenverteilung auf einem nicht benachbarten Grundstück disponieren dürfe. Auf dem dienstbarkeitsbelasteten Grundstück herrschten aber auch tatsächlich abstandsflächenrechtlich konforme Zustände. Die Klägerin habe nicht dargelegt, warum die Westseite des Bauteils B der Realschule in die abstandsflächenrechtliche Gesamtbetrachtung eingestellt werden müsste. Die westliche Außenwand des Bauteils B sei nach den zutreffenden Feststellungen des Verwaltungsgerichts ebenso wie die westliche Außenwand des Bauteils A nicht mehr Gegenstand der abstandsflächenrechtlichen Gesamtbetrachtung, da diese - sich von außen als einheitlich darstellende - Fassade durch den beantragten Erweiterungsbau äußerlich nicht verändert werde. Die geltend gemachte grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache liege nicht vor.

5
Ergänzend wird auf die Gerichtsakte und die vorgelegten Behördenakten Bezug genommen.

II.

6
Der Antrag auf Zulassung der Berufung hat keinen Erfolg. Die geltend gemachten Zulassungsgründe der ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des Urteils (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO) und der grundsätzlichen Bedeutung der Rechtssache (§ 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO) liegen nicht vor oder sind bereits nicht dargelegt (§ 124a Abs. 5 Satz 2 VwGO).

7
1. Ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des erstinstanzlichen Urteils, die die Zulassung der Berufung rechtfertigen, sind zu bejahen, wenn ein einzelner tragender Rechtssatz oder eine einzelne erhebliche Tatsachenfeststellung des Verwaltungsgerichts mit schlüssigen Argumenten in Frage gestellt wird (vgl. BVerfG, B.v. 8.5.2019 - 2 BvR 657/19 - juris Rn. 33; B.v. 20.12.2010 - 1 BvR 2011/10 - NVwZ 2011, 546) und die Zweifel an der Richtigkeit einzelner Begründungselemente auf das Ergebnis durchschlagen (vgl.

BVerwG, B.v. 10.3.2004 - 7 AV 4.03 - DVBl 2004, 838). Das ist nicht der Fall. Das Verwaltungsgericht ist zu Recht davon ausgegangen, dass die Klägerin nicht rügen kann, dass auf dem dienstbarkeitsbelasteten Grundstück … … keine dem Inhalt der Dienstbarkeit entsprechende tatsächliche bauliche Verhältnisse vorliegen.

8
Gemäß Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Halbsatz 1 BayBO genügt vor zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge als Tiefe der Abstandsflächen die Hälfte der nach Art. 6 Abs. 5 BayBO erforderlichen Tiefe, die jedoch mindestens 3 m betragen muss. Die Vorschrift findet keine Anwendung, wenn die Abstandsflächentiefe des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO vor mehr als zwei Außenwänden unterschritten wird (vgl. BayVGH, B.v. 17.4.2000 - GrS 1/1999, 14 B 97.2901 - BayVBl 2000, 562). Das Bauvorhaben nimmt an der Nord- und Südseite - hier im Hinblick auf eine neue einheitliche Außenwand - das sog. 16-m-Privileg (teilweise) in Anspruch, auf der Ost- und Westseite wird die Abstandsflächentiefe von 1 H eingehalten. Soweit die Klägerin vorträgt, dass das Schmalseitenprivileg des Art. 6 Abs. 6 Satz 1 BayBO bereits auf der Westseite des Gebäudeteils B benötigt werde und es damit auf der Südseite nicht ein drittes Mal angewendet werden könne, setzt sie sich nicht mit den Ausführungen des Verwaltungsgerichts im Urteil auseinander (UA S. 23), dass der Westtrakt der Realschule von dem Bauvorhaben gar nicht berührt werde. Dem Darlegungserfordernis des § 124a Abs. 5 Satz 2 VwGO wird nicht dadurch genügt, dass eine gegenteilige Behauptung aufgestellt wird. Es ist eine substantiierte, auf den Zulassungsgrund bezogene Auseinandersetzung mit der tragenden Begründung der angegriffenen Entscheidung erforderlich, durch die der Streitstoff entsprechend durchdrungen und aufbereitet wird (vgl. z.B. BayVGH, B.v. 5.9.2016 - 10 ZB 16.998 - juris Rn. 4).

9
Grundsätzlich kann eine Verkürzung der Abstandsflächentiefe nur den Nachbarn in seinen Rechten verletzen, dessen Grundstück der betreffenden Außenwand gegenüberliegt (vgl. BayVGH, U.v. 29.10.2015 - 2 B 15.1431 - BayVBl 2016, 414). Die Abstandsflächen werden zum Grundstück der Klägerin mit H/2 und der vollen Abstandsflächentiefe unstreitig eingehalten. Wird dem Nachbarn gegenüber das 16-m-Privileg angewendet, kann er darüber hinaus auch geltend machen, dass das Erfordernis der Einhaltung der vollen Abstandsflächen an zwei weiteren Gebäudeseiten nicht erfüllt sei (vgl. BayVGH, B.v. 17.4.2000 a.a.O). Geht man weiter davon aus, dass die Klägerin auch rügen kann, dass an der zweiten Seite, an der das 16 m-Privileg in Anspruch genommen wird, eine erforderliche Abstandsflächentiefe von 1 H nicht eingehalten wird (für eine dort zugelassene Abweichung verneinend vgl. BayVGH, B.v. 10.7.2006 - 1 CS 06.983 - juris Rn. 16), kann sich die Klägerin nicht darauf berufen, dass die Abstandsflächentiefe mit der bestellten Grunddienstbarkeit nicht eingehalten wird.

10
Mit der Dienstbarkeit verzichten die Eigentümer des Grundstücks FlNr. … zugunsten der Bauherrin in gewissem Umfang darauf, die Abstandsflächen für bauliche Anlagen auf ihrem Grundstück auf die öffentliche Verkehrsfläche zu legen und teilen die Abstandsflächen für das Bestandsgebäude auf ihrem Grundstück neu dahingehend auf, dass nach Osten eine volle Abstandsfläche eingehalten wird und im Norden auf 16 m H/2 in Anspruch genommen wird. Dem Dienstbarkeitsplan hat das Bauamt ausdrücklich zugestimmt. Der Nachbarschutz erstreckt sich grundsätzlich nur auf Rechtsinhaber, die an dem durch die Vorschriften begründeten Austauschverhältnis teilhaben. Die Abstandsflächenübernahme durch Dienstbarkeit betrifft das Verhältnis der Eigentümer der Fl.Nr. … zu der Bauherrin, zu ihren Gunsten beschränken die Eigentümer die bauliche Ausnutzbarkeit ihres Grundstücks. Die Klägerin nimmt an diesem Austauschverhältnis nicht mehr teil. Art. 6 Abs. 6 BayBO gewährt einen weitreichenden Nachbarrechtsschutz, indem die Klägerin nicht nur die Einhaltung der Abstandsflächen zu ihrem Grundstück, sondern auch zu weiteren Grundstücksgrenzen oder baulichen Anlagen prüfen lassen kann. Dieses Nachbarrecht ist aber auf das Bauvorhaben und dessen Abstandsflächen zu den benachbarten Grundstücken beschränkt. Vom Schutzzweck des Art. 6 Abs. 6 BayBO ist nicht mehr umfasst, ob die Abstandsflächen auf einem Nachbargrundstück zu dem Baugrundstück eingehalten werden.

11
Die auf der Südseite des Bauvorhabens erforderlichen Abstandsflächen werden u.a. mit der bestellten Dienstbarkeit eingehalten. Die Erstreckung der Abstandsfläche auf einen weiteren Teil der öffentlichen Verkehrsfläche bewirkt im Ergebnis, dass das Baugrundstück unter abstandsflächenrechtlichem Blickwinkel entsprechend erweitert wird (vgl. BayVGH, B.v. 5.3.2007 - 2 CS 07.81 - juris Rn. 3). Das Verwaltungsgericht

ist auch zu Recht davon ausgegangen, dass die Dienstbarkeit wirksam bestellt wurde (vgl. BayVGH, B.v. 20.12.2004 - 14 CS 04.2229 - juris Rn. 13). Ob die Neuaufteilung der Abstandsflächen in der Dienstbarkeit sich bereits aus Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und Art. 6 Abs. 6 Satz 1 BayBO ergibt oder dafür eine Abweichung zugelassen werden muss und ob eine solche Abweichung rechtmäßig erteilt worden ist oder erteilt werden könnte, kann vorliegend von der Klägerin nicht mehr überprüft werden. Jede Verkürzung der Abstandsflächentiefe, sei es mit oder ohne Zulassung von Abweichungen, kann regelmäßig nur den Eigentümer des Grundstücks in seinen Rechten verletzen, dem gegenüber die Verkürzung vorgenommen wird. Sollte daher mit der Neuaufteilung der Abstandsflächen in der bestellten Dienstbarkeit, die weder durch die Feststellungswirkung der Erstgenehmigung noch durch die im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren erteilte Genehmigung des Erweiterungsbaus ausgeschlossen ist, eine Abweichung erforderlich sein, was im Hinblick auf die oben genannte Rechtsprechung (vgl. BayVGH, B.v. 10.7.2006 - 1 CS 06.983 - juris Rn. 16) nicht auf der Hand liegt, kann dies von der Klägerin nicht geltend gemacht werden. Die Beklagte hat den Dienstbarkeitsplan mit den neu aufgeteilten Abstandsflächen sowohl von der Verwaltungs- als auch von der Technikseite geprüft und ihm zugestimmt. Ein erforderlicher Drittschutz der Klägerin im Hinblick auf die abstandsrechtlichen Verhältnisse auf FlNr. … liegt auch im Hinblick auf die örtlichen Verhältnisse fern. Das Gebäude auf FlNr. … liegt ca. 80 m entfernt von der südlichen Grundstücksgrenze der Klägerin. Das Verwaltungsgericht musste daher der Frage, wie sich die Abstandsflächenverhältnisse auf dem Grundstück FlNr. … darstellen, nicht weiter nachgehen.

12
2. Einer Rechtssache kommt grundsätzliche Bedeutung zu, wenn sie eine abstrakte, in dem zu entscheidenden Fall erhebliche Rechts- oder Tatsachenfrage mit einer über den Einzelfall hinausgehenden allgemeinen Bedeutung aufwirft, die im Interesse der Einheitlichkeit der Rechtsprechung oder im Interesse der Rechtsfortbildung geklärt werden muss. Die von der Klägerin aufgeworfene Frage nach der Rechtmäßigkeit einer Baugenehmigung, wenn Abstandsflächen vom Nachbarn (des Baugrundstücks) durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde übernommen wurden und gleichzeitig auf diesen Flächen bereits erforderliche Abstandsflächen eines Gebäudebestandes liegen, die dahingehend ausgelegt werden kann, das es sich vorliegend nicht um auf das eigene Grundstück übernommene Abstandsflächen handelt, ist nicht klärungsbedürftig. Die Klägerin führt zutreffend aus, dass die Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs (B.v. 20.12.2004 - 14 CS 04.2229 - juris Rn. 13) nur einen Teilbereich der Rechtsproblematik behandelt, nämlich die Frage nach der Wirksamkeit einer bestellten Dienstbarkeit, wenn sich Abstandsflächen auf dem dienstbarkeitsbelasteten Grundstück möglicherweise überdecken. Damit wird aber keine Klärungsbedürftigkeit der entscheidungserheblichen Frage aufgezeigt, ob die Klägerin die abstandsrechtlichen Verhältnisse auf diesem Grundstück auch überprüfen lassen kann. Diese Frage kann anhand der Auslegung des Art. 6 Abs. 6 BayBO und der oben genannten Rechtsprechung beantwortet werden.

13
3. Die Klägerin hat die Kosten des Zulassungsverfahrens zu tragen, weil ihr Rechtsmittel erfolglos geblieben ist (§ 154 Abs. 2 VwGO). Die Festsetzung des Streitwerts beruht auf § 63 Abs. 2 Satz 1, § 47 Abs. 1 und 3, § 52 Abs. 1 GKG i.V.m. 9.7.1 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit und entspricht dem vom Verwaltungsgericht festgesetzten Betrag.

14
Mit der Ablehnung des Zulassungsantrags wird das Urteil des Verwaltungsgerichts rechtskräftig (§ 124a Abs. 5 Satz 4 VwGO).