

Titel:

Baugenehmigung für Wohnhauserweiterung im Außenbereich

Normenketten:

VwGO § 101 Abs. 2, § 113 Abs. 1 S. 1

BauGB § 35 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2, Abs. 4 S. 1 Nr. 5

BayBO Art. 6 Abs. 1, Abs. 4 S. 4, Abs. 5, Abs. 6 S. 1, S. 3, Art. 66

Leitsätze:

1. Art. 66 BayBO ist keine drittschützende Vorschrift in dem Sinne, dass der Nachbar allein wegen ihrer Missachtung die Baugenehmigung erfolgreich anfechten könnte. (Rn. 21) (redaktioneller Leitsatz)

2. Erforderlich für die Anwendung des 16-Meter-Privilegs ist nur, dass die Gesamtlänge aller Wandabschnitte einer Gebäudeseite, auf der die „volle“ Abstandsfläche nicht auf dem Baugrundstück eingehalten wird, nicht mehr als 16 m beträgt.(Rn. 24) (redaktioneller Leitsatz)

3. Der Eigentümer eines im Außenbereich privilegiert ansässigen Vorhabens hat weder einen allgemeinen Abwehranspruch gegen im Außenbereich zulässige Nachbarvorhaben noch einen Anspruch auf Bewahrung der Außenbereichsqualität seines Grundstücks.(Rn. 31) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Baunachbarklage, Abstandsflächen, 16-Meter-Privileg, maßgebliche Außenwand, landwirtschaftlicher Betrieb, heranrückende Wohnhauserweiterung, keine Rücksichtslosigkeit, Baugenehmigung, Nachbarklage, Wohnnutzung, Erweiterungsbau, aneinandergebaute Gebäude, 16m-Privileg, Giebelflächen, landwirtschaftliche Nutzung, Gebot der Rücksichtnahme

Fundstelle:

BeckRS 2020, 25226

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Der Kläger hat die Kosten des Verfahrens zu tragen. Der Beigeladene trägt seine außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

1

Der Kläger wendet sich gegen eine dem Beigeladenen erteilte Baugenehmigung zur Erweiterung eines Wohnhauses.

2

Dem Beigeladenen wurde mit Bescheid des Landratsamts ... vom 19. Dezember 2019 in Anwendung von § 35 Abs. 2 i.V.m. § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB sowie von Art. 6 Abs. 6 BayBO die Baugenehmigung für das Vorhaben „Errichtung eines Anbaus an ein bestehendes Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten sowie zwei Dachgauben“ auf dem Grundstück Fl.Nr., Gem., erteilt.

3

Das Vorhabengrundstück Fl.Nr., Gem., wird umschlossen vom klägerischen Grundstück Fl.Nr., Gem. Auf diesem Grundstück sowie insbesondere den sich daran nördlich anschließenden Grundstücken Fl.Nr. ... und ... (jeweils Gem. ...) führt der Kläger einen landwirtschaftlichen Betrieb.

4

Am 20. Januar 2020 ließ der Kläger Klage zum Verwaltungsgericht Augsburg erheben und beantragen,

5

den Baugenehmigungsbescheid vom 19.12.2019 aufzuheben.

6

Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt: Die der Baugenehmigung zu Grunde liegenden Pläne seien dem Kläger nicht übersandt worden. Zuvor habe der Beigeladene dem Kläger diverse Baupläne zum streitgegenständlichen Ausbau zukommen lassen. Nach einem in diesen Plänen enthaltenen Abstandsflächenplan unterschreite der geplante Ausbau die Abstandsflächen nach Norden und nach Osten; die Abstandsflächen lägen insoweit auf dem Grundstück des Klägers. Damit verstoße das Vorhaben gegen Art. 6 Abs. 2 und Abs. 5 BayBO. Eine Begründung für diese Abstandsflächenüberschreitung finde sich im streitgegenständlichen Bescheid nicht. Der Kläger sei zu dem Bauvorhaben nicht angehört worden; er habe sich damit auch nicht einverstanden erklärt.

7

Durch die genehmigte Unterschreitung der Abstandsflächen im nördlichen und östlichen Bereich des Nachbargrundstücks zum Zwecke der Schaffung einer weiteren Wohneinheit müsse der Kläger befürchten, dass die auf seinem Grundstück ausgeübte landwirtschaftliche Nutzung in Zukunft eingeschränkt und eine Bebauung mit landwirtschaftlich genutzten Anlagen in diesem Bereich nur noch entsprechend eingeschränkt möglich sein werde. Der Beklagte habe nur die Interessen des Beigeladenen an der Erweiterung des bestehenden Wohnraumes im Außenbereich berücksichtigt. Diese Interessen seien mit den Interessen und Belangen des Klägers auf ungehinderten Fortbestand der Nutzungsmöglichkeit seiner benachbarten landwirtschaftlichen Grundstücke nicht vereinbar, insbesondere, nachdem der Beteiligte das auf seinem Grundstück bereits befindliche Wohnhaus nicht selbst zu Wohnzwecken nutze und voraussichtlich auch die Erweiterung nur einer erweiterten Vermietungsmöglichkeit dienen solle. Die Genehmigung des Wohnhauses entspreche nicht den Vorgaben des § 35 Abs. 2 i.V.m. Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB.

8

Der Beklagte beantragte mit Schreiben vom 13. Februar 2020,

9

die Klage abzuweisen.

10

Die Baugenehmigung verletzte den Kläger nicht in seinen subjektiv-öffentlichen Rechten. Insbesondere seien die Abstandsflächen eingehalten. Die Abstandsflächen würden nach Norden auf einer Länge von 15,99 m gem. Art. 6 Abs. 6 Satz 1 BayBO halbiert. Ein Grenzabstand von mindestens 3 m werde eingehalten. Am östlichen Gebäuderand werde durch einen Balkonrückbau die Wandhöhe in der Form reduziert, dass die Abstandsflächen mit 1 H und 3 m eingehalten würden. Nach Westen würden, im Bereich des Bestandes, die Abstandsflächen mit 1 H (5,50 m) eingehalten. Nach Osten würden die Abstandsflächen ebenfalls halbiert (Gebäudebreite 9,54 m). Der Mindestabstand von 3 m werde eingehalten. Nach Süden werde 1 H im Bestand (4,77 m) eingehalten. Im Bereich der neuen Dachgaube errechne sich eine gegenüber dem Bestand erhöhte Abstandsfläche (5,72 m), die aber mit 1 H auf dem Baugrundstück eingehalten werden könne. Im Bereich des Neubaus werde eine Art Wiederkehr errichtet, durch den die volle Abstandsfläche (5,38 m) auf dem Baugrundstück eingehalten werde. Durch einen Wandversprung ohne abstandsflächenrechtlich relevanten Dachaufbau werde auch in diesem Bereich die Abstandsfläche mit 1 H (5,07 m) eingehalten.

11

Eine Beeinträchtigung des landwirtschaftlichen Betriebs des Klägers sei nicht erkennbar, zumal die Abstandsflächenvorschriften eingehalten seien. Zudem befinde sich das bestehende Wohnhaus im Bereich von Flächen, die im Flächennutzungsplan als „Dorfgebiet (MD)“ dargestellt seien. Damit sei in diesem Bereich auch eine Wohnnutzung nicht gänzlich ausgeschlossen.

12

Der Kläger ließ hierauf mit Schriftsatz seines Bevollmächtigten vom 24. Februar 2020 erwidern, dass das 16-Meter-Privileg nach Art. 6 Abs. 6 BayBO vorliegend nicht zur Anwendung komme, da die Außenwand des Bestandsgebäudes und des genehmigten Anbaus zusammen genommen mehr als 16 Meter lang seien. Aneinander gebaute Gebäude seien wie ein Gebäude zu behandeln, Art. 6 Abs. 6 Satz 3 BayBO.

13

Der Beigeladene schloss sich - ohne eigene Antragstellung - mit Schreiben seiner Bevollmächtigten vom 25. März 2020 den Ausführungen des Beklagten an. Ergänzend werde darauf hingewiesen, dass maßgeblich für die Berechnung des 16-Meter-Privilegs nur die abstandsflächenrelevanten Wandteile seien, d.h. die Teile, die die volle Abstandsfläche nicht einhalten könnten. Dies ergebe hier eine relevante Außenwandlänge von 15,99 m. Eine Fremdvermietung des Gebäudes sei nicht vorgesehen.

14

Am 31. März 2020 führte der Berichterstatter im Beisein von Vertretern der Beteiligten einen Augenscheinstermin durch. Alle Beteiligten verzichteten bei dem Termin auf eine mündliche Verhandlung. Kläger und Beklagter verwiesen auf die schriftsätzlich gestellten Anträge; der Beigeladene stellte weiterhin keinen Antrag.

15

Zu den Erkenntnissen des Augenscheinstermins äußerte sich der Beigeladene mit Schriftsatz seiner Bevollmächtigten vom 17. April 2020. Ferner teilte er mit, dass außergerichtliche Gespräche mit dem Kläger geplant seien.

16

Darauf stimmten Beklagter und Beigeladener einem Ruhen des Verfahrens zu; der Kläger äußerte sich zu einem Ruhen nicht.

17

Mit Beschluss vom 5. Mai 2020 wurde der Rechtsstreit zur Entscheidung auf den Einzelrichter übertragen.

18

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichts- und die Behördenakten verwiesen.

Entscheidungsgründe

19

Die Klage, über die mit Einverständnis der Beteiligten gem. § 101 Abs. 2 VwGO ohne mündliche Verhandlung entschieden werden konnte, ist zulässig, aber unbegründet. Der Kläger wird durch den streitgegenständlichen Bescheid nicht in seinen Rechten verletzt (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

20

Dritte - wie hier der Kläger als Nachbar - können sich mit einer Anfechtungsklage nur dann mit Aussicht auf Erfolg gegen eine Baugenehmigung zur Wehr setzen, wenn diese rechtswidrig ist sowie die Rechtswidrigkeit auf der Verletzung einer im Baugenehmigungsverfahren zu prüfenden Norm beruht, die gerade dem Schutz des betreffenden Dritten zu dienen bestimmt ist (vgl. BayVGH, B.v. 22.1.2020 - 15 ZB 18.2547 - juris Rn. 4 m.w.N.). Eine solche Verletzung von den Kläger als Nachbarn schützenden Vorschriften liegt hier nicht vor.

21

1. Soweit der Kläger der Sache nach eine Nicht- oder eine unzureichende Beteiligung als Nachbar gem. Art. 66 BayBO rügt, führt dies nicht zum Erfolg der Klage. Art. 66 BayBO ist keine drittschützende Vorschrift in dem Sinne, dass der Nachbar allein wegen ihrer Missachtung die Baugenehmigung erfolgreich anfechten könnte. Die Vorschriften über die Nachbarbeteiligung begünstigen zwar den Nachbarn; sie dienen aber nicht in dem Sinne dem Nachbarschutz, dass der Nachbar schon dann im Sinne von § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO in seinen Rechten verletzt wäre, wenn die nach Art. 66 BayBO gebotene Beteiligung unterblieben ist oder fehlerhaft durchgeführt wurde (vgl. BayVGH, B.v. 6.2.2017 - 15 ZB 16.398 - juris Rn. 17 m.w.N.). Daher kann offenbleiben, ob die Rüge des Klägers in der Sache zutrifft.

22

2. Der Baugenehmigungsbescheid verletzt auch keine abstandsrechtlichen Vorschriften gem. Art. 6 BayBO.

23

Ausweislich des genehmigten Abstandsflächenplans (M 1_200) nimmt das Vorhaben in Einklang mit Art. 6 Abs. 6 Abs. 1 BayBO vor nicht mehr als zwei Außenwänden (nämlich auf der Nord- und der Ostseite des erweiterten Gebäudes) das so genannte 16-Meter-Privileg in Anspruch. Diese Außenwände weisen auch i.S.d. Art. 6 Abs. 6 Satz 1 BayBO eine Länge von nicht mehr als 16 Metern auf.

24

Zwar beträgt die Gebäudebreite nach Norden hin (Bestand und Erweiterung) insgesamt ausweislich des Abstandsflächenplans 19,04 m (11,34 m + 7,70 m). Erforderlich für die Anwendung des 16-Meter-Privilegs ist indes nur, dass die Gesamtlänge aller Wandabschnitte einer Gebäudeseite, auf der die „volle“ Abstandsfläche nicht auf dem Baugrundstück eingehalten wird (Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayBO), nicht mehr als 16 m beträgt (BayVGH, B.v. 5.2.2009 - 1 ZB 08.910 - juris Rn 11; B.v. 23.2.2007 - 1 CS 06.3219 - juris Rn. 33); maßgeblich sind mithin nur die abstandsflächenrelevanten Außenwandteile, also diejenigen Wandteile, die näher als das Tiefenmaß nach Art. 6 Abs. 5 BayBO an die Grundstücksgrenze herangerückt werden sollen (vgl. BayVGH, U.v. 25.5.1998 - 2 B 94.2682 - VGH n.F. 51,101 - juris Rn. 26). Diese Vorgaben sind hier beachtet.

25

In Richtung Norden wird ausweislich des Abstandsflächenplans 1 H (Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO) auf einer Länge von 15,99 m unterschritten (Bestand und Teil des Anbaus). In diesem Bereich wird indes im Einklang mit Art. 6 Abs. 6 Satz 1 BayBO eine Abstandsfläche von durchweg mindestens 3 m eingehalten, und zwar insbesondere im Bereich der nach Norden ausgerichteten Dachgaube, in deren Bereich die maximale Wandhöhe erreicht wird. Hinsichtlich des weiter Richtung Osten folgenden Teils des Anbaus wird sodann 1 H (Wandhöhe 3 m) in Folge eines Rücksprungs der Gebäudeaußenwand im 1. OG zu Gunsten einer so entstehenden „Dachterrasse“ eingehalten. Dabei wurde ausweislich der im genehmigten Plan enthaltenen Ansicht von Osten beachtet, dass das Geländer der Dachterrasse in diesem Bereich zurückzusetzen war, so dass sich insofern keine Erhöhung der Außenwand in unmittelbarer Fortsetzung der darunter liegenden (Erdgeschoss-) Außenwand ergibt, sondern auch die von der Terrassenoberkante „geworfene“ Abstandsfläche auf dem Vorhabengrundstück liegt (vgl. zum Bezugspunkt für die Wandhöhe bei einer Terrassenumwehrung VG München, U.v. 29.7.2013 - M 8 K 12.341 - juris Rn. 22 f. m.w.N.).

26

Hinsichtlich der Nordseite des Gebäudes ergibt sich auch keine unzulässige Überschreitung der maßgeblichen Außenwand wegen Art. 6 Abs. 6 Satz 3 BayBO, wonach aneinander gebaute Gebäude wie ein Gebäude zu behandeln sind. Vielmehr ist der Beklagte nach dem genehmigten Abstandsflächenplan gerade davon ausgegangen, dass für die Frage der Einhaltung des Art. 6 Abs. 6 Satz 1 BayBO der Bestand und der Anbau gemeinsam zu betrachten sind. Auch für den gesamten entstehenden Baukörper ergibt sich jedoch, wie ausgeführt, eine maßgebliche Außenwand von weniger als 16 m.

27

In Richtung Osten unterschreitet die Außenwandlänge 16 m deutlich (ca. 9,55 m), so dass auch auf dieser Seite das 16-Meter-Privileg in Anspruch genommen werden kann. 0,5 H (maximal 3,04 m) bzw. 3 m sind auf dieser Seite zum Grundstück des Klägers ausweislich des Abstandsflächenplans ebenfalls eingehalten. Der Beklagte hat dabei, wie aus Eintragungen im Abstandsflächenplan sowie in der im genehmigten Plan enthaltenen Ansicht von Osten ersichtlich und vom Gericht überprüft, die maßgeblichen Abstandsflächen - insbesondere in Anwendung des Art. 6 Abs. 4 Satz 4 BayBO (Giebelflächen im Bereich des Dachs) - zutreffend ermittelt.

28

An den übrigen Gebäudeseiten (Süd und West) ist - wie bei Inanspruchnahme des 16-Meter-Privilegs erforderlich (vgl. BayVGH, U.v. 29.10.2015 - 2 B 15.1431 - juris Rn. 37 m.w.N.) - 1 H ausweislich des Abstandsflächenplans durchweg eingehalten. Dies gilt insbesondere im Bereich des nach Süden vorspringenden Balkons des Anbaus, bei dem die Wandhöhe zutreffend aus der Oberkante der Umwehrung ermittelt wurde (vgl. entsprechende Einträge des Beklagten im „Schnitt Erweiterung“ sowie im Abstandsflächenplan).

29

3. Das Vorhaben verstößt nicht gegen den Kläger schützende Vorschriften des Bauplanungsrechts.

30

Ob das Vorhaben zu Recht als sonstiges Vorhaben i.S.d. § 35 Abs. 2 BauGB in Anwendung des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB zugelassen wurde, ist vorliegend nicht von Relevanz. Zwar ist die Eigennutzung des Wohnraums gem. § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 Buchst. c) BauGB objektiv-rechtlich eine vom Beigeladenen zu beachtende Genehmigungsvoraussetzung. Die Anforderungen des § 35 Abs. 2 und 3 BauGB schützen jedoch zum größten Teil nicht auch die Nachbarn eines Außenbereichsvorhabens, sondern das Interesse

der Allgemeinheit an der grundsätzlichen Freihaltung des Außenbereichs von Bebauung. Nur das Gebot der Vermeidung eines Ausgesetztseins gegenüber schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB) und das Gebot der Rücksichtnahme als „ungeschriebener“, in dem nicht abschließenden Katalog des § 35 Abs. 3 BauGB nicht geregelter öffentlicher Belang, der andere Auswirkungen des Vorhabens erfasst, dienen dem Nachbarschutz (vgl. BayVGh, B.v. 16.10.2007 - 1 CS 07.1848 - juris Rn. 36 m.w.N.). Auch insoweit liegt jedoch keine Rechtsverletzung des Klägers vor.

31

Der Eigentümer eines im Außenbereich privilegiert ansässigen Vorhabens hat weder einen allgemeinen Abwehranspruch gegen im Außenbereich zulässige Nachbarvorhaben noch einen Anspruch auf Bewahrung der Außenbereichsqualität seines Grundstücks (vgl. BayVGh, B.v. 11.4.2011 - 2 ZB 09.3021 - juris Rn. 9 m.w.N.). Ein im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 1 BauGB privilegierter Betrieb kann vielmehr (nur) dann ein Nachbarvorhaben im Außenbereich abwehren, wenn das in § 35 Abs. 3 BauGB enthaltene Rücksichtnahmegebot verletzt ist (vgl. BayVGh, B.v. 14.06.2013 - 15 ZB 11.2799 - juris Rn. 5 m.w.N.). Hierzu muss bei Zulassung des Vorhabens die weitere Ausnutzung der Privilegierung faktisch in Frage gestellt oder gewichtig beeinträchtigt werden bzw. muss die heranrückende Bebauung die weitere Ausnutzung der Privilegierung stören (vgl. BVerwG, B.v. 1.9.1993 - 4 B 93/93 - juris Rn. 5 und Rn. 7; BayVGh a.a.O., juris Rn. 6); maßgeblich bleibt jedoch eine Gesamtwürdigung aller Umstände und damit der jeweilige Einzelfall (vgl. BayVGh, U.v. 17.5.2000 - 2 B 95.2590 - juris Rn. 18).

32

Hieran gemessen erweist sich das genehmigte Vorhaben gegenüber dem landwirtschaftlichen Betrieb des Klägers nicht in dem beschriebenen Sinne als rücksichtslos. Zwar lässt die streitgegenständliche Baugenehmigung im Umfang der Erweiterung des Wohngebäudes ein Heranrücken der Bebauung an den klägerischen Betrieb in Richtung Osten zu; in dieser Richtung befindet sich derzeit eine Mistlege des klägerischen landwirtschaftlichen Betriebs. Wie sich allerdings aus dem Vortrag des Beigeladenen ergibt, besteht offenbar hinsichtlich des Standorts der Mistlege ein gewisser Spielraum, wie auch die beim Augenschein erkennbar gewordenen Platzverhältnisse des klägerischen Betriebs zeigen. Insbesondere aber wird vorliegend lediglich ein bereits bestehendes Wohngebäude erweitert, wobei sich der Umfang der Erweiterung (teilweise in Richtung des klägerischen Betriebs) mit etwa 7,70 m in Grenzen hält. Schon bisher lagen Wohnbebauung und klägerischer landwirtschaftlicher Betrieb in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander; so beträgt etwa der Abstand zwischen dem bestehenden Wohnhaus zum nächst gelegenen Gebäude des Betriebs des Klägers ausweislich der Erkenntnisse des Augenscheinsterns und des genehmigten Lageplans nur wenige Meter. Hinsichtlich des weiter nördlich gelegenen Milchviehstalles des Klägers ändert sich an der Entfernung nichts und bleibt es bei der Abschirmung durch das südlich, näher zum Vorhabengrundstück gelegene Gebäude. Alles in allem ändert sich zur Überzeugung des Gerichts der Umfang der gegenseitigen Rücksichtnahmepflicht in Folge des Erweiterungsvorhabens allenfalls unmaßgeblich. Wie bisher ist insbesondere in Rechnung zu stellen, dass beim Kläger ein gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegierter landwirtschaftlicher Betrieb vorliegt, während das angrenzende Wohnvorhaben keinen Tatbestand des § 35 Abs. 1 BauGB in Anspruch nehmen kann. Hinreichend konkrete Erweiterungsabsichten, zumal solche, die durch das bzw. in Folge des genehmigten Vorhabens negativ beeinflusst würden, wurden vom Kläger nicht vorgebracht (vgl. allgemein zur Beachtlichkeit von Erweiterungsabsichten etwa BayVGh, B.v. 2.9.2016 - 9 CS 16.1139 - juris).

33

4. Die Klage war daher mit der Kostenfolge aus § 154 Abs. 1 VwGO abzuweisen. Da sich der Beigeladene mangels Antragstellung keinem Kostenrisiko ausgesetzt hat (§ 154 Abs. 3 VwGO), entspricht es der Billigkeit, dass er seine außergerichtlichen Kosten selbst trägt (§ 162 Abs. 3 VwGO).

34

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.