

Titel:

Bestimmtheit der Beseitigungsanordnung für Grenzbau

Normenkette:

BayBO Art. 2 Abs. 1 S. 4, Art. 6 Abs. 9 S. 1 Nr. 1, Art. 76 S. 1

BayVwVfG Art. 37 Abs. 1

Leitsätze:

1. Es begegnet hinsichtlich der nötigen Bestimmtheit keinen Bedenken, wenn die Bauaufsichtsbehörde vom Adressaten einer Beseitigungsanordnung verlangt, eine an eine vorhandene Grenzgarage angebaute Pkw-Vorplatzüberdachung und einen Wohnwagenabstellplatz so zu beseitigen, dass nach Beseitigung der bestehenbleibende Grenzbau den Maßgaben des Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO entspricht. Die Festlegung eines Finalprogramms (hier: Einhaltung der Voraussetzungen des Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO) ist in Verwaltungsakten möglich und stellt keinen Mangel hinreichender Bestimmtheit dar (Rn. 36) (redaktioneller Leitsatz)

2. Die Regelung ist aus Gründen der Verhältnismäßigkeit sogar geboten, weil die Beseitigungsanordnung dadurch auf das unzulässige Maß beschränkt wird und dem Adressaten der Beseitigungsanordnung die Entscheidung überlassen wird, welchen Teil der Anbauten er beseitigt. Der Verweis auf Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO ist ebenfalls nicht zu beanstanden, weil die damit an den Adressaten der Beseitigungsanordnung gestellten Anforderungen hinsichtlich des Umfangs der Beseitigung nachlesbar und allgemein zugänglich sind. (Rn. 36) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Beseitigungsanordnung für Grenzbau, Hinreichende Bestimmtheit, Privilegierter Grenzbau (verneint), Gleichbehandlungsgrundsatz, Androhung von Zwangsgeld, Bauaufsicht, Grenzgarage, Anbauten, Gesamtlänge

Rechtsmittelinstanz:

VGH München, Beschluss vom 07.10.2021 – 1 ZB 20.2874

Fundstelle:

BeckRS 2020, 29595

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Die Klägerin trägt die Kosten des Verfahrens.

III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe von 110% des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der Beklagte vorher Sicherheit in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrags leistet.

Tatbestand

1

Die Klägerin begehrt die Aufhebung einer Beseitigungsanordnung für einen Grenzbau.

2

Die Klägerin ist Eigentümerin des Grundstücks FINr. 1486/2 Gemarkung ... (die im Folgenden genannten Flurnummern liegen allesamt in derselben Gemarkung). Östlich des klägerischen Grundstücks liegt das im Eigentum der Nachbarn stehende Grundstück FINr. 1486/3. Nördlich grenzt das Grundstück FINr. 1486/1 an, welches zu je 1/2 im Miteigentum der Klägerin und der Eigentümer des östlich gelegenen Grundstücks steht und beiden als Zufahrt zu ihren Grundstücken dient.

3

Die Grundstücke FINr. 1486/1, 1486/2 und 1486/3 lagen früher im Geltungsbereich Teil B (Bereich südlich der J.-Straße) der Ortsabrundungssatzung „H* ...“. Mit Beschluss vom 12. Januar 2016 hob der Gemeinderat von ... den Teil B der Ortsabrundungssatzung „H* ...“ auf.

4

Mit Bescheid vom 11. Januar 2008 erteilte das zuständige Landratsamt der Klägerin eine Baugenehmigung für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage. Im genehmigten Eingabeplan ist die an der Grenze zu dem Grundstück FINr. 1486/3 liegende Doppelgarage mit einer Länge von 6,49 m und einer Breite von 6,99 m eingezeichnet. Im Nordosten ist eine 1,50 m lange ebenfalls grenzständige Mauer in direktem Anschluss an die Garage eingezeichnet. Eine Höhenangabe bezüglich der Mauer fehlt im Eingabeplan.

5

Mit Bescheid vom 15. Januar 2008 erteilte das Landratsamt den Eigentümern des östlich gelegenen Grundstücks eine Baugenehmigung für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage. Im Eingabeplan ist die an der Grundstücksgrenze zu dem Grundstück FINr. 1486/2 liegende Garage mit einer Länge von 6,00 m und einer Breite von 3,00 m eingezeichnet. Die Garage liegt auf Höhe der klägerischen Doppelgarage und soll im überwiegenden Teil an diese angebaut werden.

6

Nach dem Bau der Einfamilienhäuser und Garagen auf den Grundstücken FINr. 1486/2 und 1486/3 errichtete der Ehemann der Klägerin nördlich der Doppelgarage eine Pkw-Vorplatzüberdachung auf den Grundstücken FINr. 1486/1 und 1486/2.

7

Eine Baukontrolle durch das Landratsamt am 19. Mai 2014 ergab, dass die Pkw-Vorplatzüberdachung eine Breite von ca. 7,80 m und eine Höhe von ca. 3,50 m bis 3,99 m aufweist. Ferner wurde festgestellt, dass im Nordosten der Garage im Anschluss an die im Eingabeplan eingezeichnete 1,50 m lange Mauer zusätzlich eine Mauer mit einer Länge von ca. 1,60 m auf dem Grundstück FINr. 1486/2 und eine Mauer mit einer Länge von ca. 2,20 m auf dem Gemeinschaftsgrundstück FINr. 1486/1 errichtet worden war.

8

Unter dem 13. Oktober 2014 reichte die Klägerin einen Bauantrag für die „Errichtung von Überdachungen, eines Geräte-Holzlegeschuppens, Balkonerweiterung, Pkw-Vorplatzüberdachungen, Wohnwagenabstellplatz, Garagenumbau“ ein.

9

Am 6. November 2014 fand eine erneute Baukontrolle statt, bei der festgestellt wurde, dass mit der Errichtung eines weiteren Anbaus in unmittelbarem Anschluss an den südlichen Teil der Doppelgarage begonnen worden war. Bei der Baukontrolle gab der Ehemann der Klägerin an, dass der Anbau als Unterstellmöglichkeit für seinen ca. 9,50 m langen Wohnwagen benötigt werde und die Fertigstellung des Anbaus erst bei Erteilung der Genehmigung erfolge. Der Wohnwagen solle bis dahin nur durch die Garage geschoben und mit einer Plane abgedeckt werden.

10

Am ... Mai 2016 schlossen die Klägerin und die Eigentümerin des Grundstück FINr. 1486/3 einen Vergleich vor dem Amtsgericht M* In dem Vergleich wurde u.a. vereinbart, dass der Miteigentumsanteil des Nachbarhepaars an dem Grundstück FINr. 1486/1 auf die Klägerin übergeht, soweit es vor dem Anwesen der Klägerin weiß gepflastert ist.

11

Mit Bescheid vom 21. Juli 2016 erteilte das Landratsamt entsprechend dem Bauantrag vom 13. Oktober 2014 eine Baugenehmigung für die Errichtung eines Wintergartens und einer Balkonerweiterung, lehnte diesen jedoch im Hinblick auf die Errichtung einer Pkw-Vorplatzüberdachung und eines Wohnwagenabstellplatzes ab. Begründet wurde die (Teil-)Ablehnung damit, dass durch die beiden Anbauten an die bestehende Garage ein überlanger Grenzbau mit ca. 14,64 m entstehe, der sich nicht mehr in die vorhandene nähere Umgebungsbebauung einfüge.

12

Der Bescheid vom 21. Juli 2016 wurde auch den Eigentümern des östlich gelegenen Grundstücks zugestellt. Zusätzlich erging gegenüber diesen ein Schreiben, in dem es hieß, dass derzeit von einer Beseitigung der Pkw-Vorplatzüberdachungen und dem Wohnwagenabstellplatz abgesehen werde, weil durch den Garagenzusammenbau von deren Seite im Norden und Süden nur jeweils ca. 3,50 m zu sehen seien.

13

Mit Schreiben vom 22. November 2016 stellten die Eigentümer des östlich gelegenen Grundstücks daraufhin einen Antrag auf bauaufsichtliches Einschreiten, gerichtet auf vollständige Beseitigung der Pkw-Vorplatzüberdachung und des Wohnwagenabstellplatzes.

14

Am 8. Dezember 2016 fand eine erneute Baukontrolle statt (vgl. S. 31 ff. der Behördenakte). Dabei wurden für den klägerischen Grenzbau auf dem Grundstück FINr. 1486/2 von Süden nach Norden folgende Längen gemessen: 4,01 m für den Wohnwagenabstellplatz; 6,50 m für die genehmigte Garage; 1,49 m für eine an dem nordöstlichen Eck der Garage anschließende Mauer; 1,56 m für eine daran anschließende zum Teil aus Glas bestehende Mauer. Die Länge der daran unmittelbar anschließenden, teilweise mit künstlichem Efeu behangenen Wand auf dem Grundstück FINr. 1486/1 wurde mit 2,30 m angegeben. Als Höhen der Garage mit Anbauten wurden von Süden nach Norden folgende Höhen gemessen: 3,37 m bis 3,17 m für den Wohnwagenabstellplatz; ca. 4,40 m Firsthöhe der genehmigten Garage; 3,55 m bis 3,99 m für die Pkw-Vorplatzüberdachung. Die Dachneigung der Garage wurde - wie im genehmigten Eingabeplan - mit 28 Grad, die Neigung der südlichen Außenwand des Wohnwagenabstellplatzes mit ca. 80 Grad angegeben.

15

Am 16. Januar 2017 nahm das Landratsamt auf den Grundstücken FINr. 1484, 1484/1, 1490 und 1562/4 sieben Bezugsfälle für größere Grenzbauten in der Umgebung des klägerischen Grundstücks auf.

16

Am 6. April 2017 und 20. April 2017 nahm die Klägerin zu dem Antrag der östlichen Nachbarn auf bauaufsichtliches Einschreiten Stellung.

17

Mit Bescheid vom 20. Juli 2017 ordnete das Landratsamt gegenüber der Klägerin folgendes an:

„1. Die bestehende Pkw-Vorplatzüberdachung sowie der Wohnwagenabstellplatz auf dem Grundstück FI. Nr. 1486/1 und 1486/2 der Gemarkung ... sind innerhalb eines Monats nach Unanfechtbarkeit dieses Bescheides so zu beseitigen, dass nach Beseitigung der bestehen bleibende Grenzbau den Maßgaben des Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 Bayer. Bauordnung - BayBO - entspricht.

2. Bei nicht fristgerechter Erfüllung der Nummer 1 dieses Bescheides wird ein Zwangsgeld in Höhe von € 1.000,00 zur Zahlung fällig.“

18

In den Bescheidsgründen unter Nummer II.2.a des Bescheids wurde der Wohnwagenabstellplatz als südlicher Anbau an die bestehende Garage und die Pkw-Vorplatzüberdachung als Vordach bezeichnet. Die Beseitigungsanordnung wurde damit begründet, dass die errichteten Anlagen sowohl formell als materiell unzulässig seien. Der Wohnwagenabstellplatz und die Pkw-Vorplatzüberdachung seien ohne Baugenehmigung errichtet und auch nicht nachträglich genehmigt worden. Die Anlagen würden die erforderlichen Abstandsflächen nicht einhalten. Es handle sich nicht um einen zulässigen Grenzbau nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO. Durch die Länge des Wohnwagenabstellplatzes mit 4,01 m, die Länge der Pkw-Vorplatzüberdachung von 3,05 m und die Länge der bestehenden Garage mit 6,50 m ergebe sich auf dem Grundstück FINr. 1486/2 ein Grenzbau mit einer Länge von insgesamt 13,56 m. Der Teil der Pkw-Vorplatzüberdachung, der auf dem Grundstück FINr. 1486/1 liege, müsse unberücksichtigt bleiben. Die für diesen Teil gemessene Länge von 2,30 m stelle keinen Grenzbau dar. Die weitere Duldung des rechtswidrigen Zustandes sei mit öffentlichen Belangen nicht vereinbar. Die Beeinträchtigung für die Nachbarn sei erheblich und nicht zumutbar. Die 13,56 m lange Grenzbebauung überschreite das Maß der zulässigen Grenzbebauung nicht bloß unwesentlich, weshalb der Nachbarschutz durch den vorhandenen Grenzbau massiv verletzt werde. Das Interesse der Allgemeinheit und der den Antrag auf bauaufsichtliches Einschreiten stellenden Nachbarn überwiege das private Interesse der Klägerin. Die Anordnung sei verhältnismäßig, weil nur die Beseitigung auf das nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO zulässige Maß

gefordert werde. Die Frist zur Beseitigung sei im Hinblick auf Größe und Konstruktion der baulichen Anlagen angemessen.

19

Der Bescheid vom 20. Juli 2017 wurde der Klägerin am 25. Juli 2017 zugestellt.

20

Am ... August 2017 hat die Klägerin Klage zum Bayerischen Verwaltungsgericht München erhoben und beantragt,

21

Der Bescheid der Beklagten vom 20. Juli 2017, Az. 41- ...16, zugestellt am 25. Juli 2017, wird aufgehoben.

22

Zur Begründung trägt die Klägerin im Wesentlichen vor, dass kein Verstoß gegen das Abstandsflächenrecht vorliege. Die Berechnung der Länge des Grenzbaus sei falsch. Die Gesamtlänge sei um ca. 1 m geringer und betrage nach Abzug der nicht zu berücksichtigenden (Dach-)Überstände nur 9,30 m. Zudem könne die Garage mit einer Länge von 6,50 m nicht in die Berechnung der Länge miteinbezogen werden, weil sich an gleicher Stelle die Garage der Nachbarn befinde. Es liege eine gemeinsame Grenzbebauung vor. Die Pkw-Vorplatzüberdachung könne ebenfalls nicht mitgerechnet werden, weil der Vorplatz durch Vergleich vor dem Amtsgericht M* ... vom ... Mai 2016 auf die Klägerin übergegangen sei. Die Nachbarn hätten sich mit dem Carport einverstanden erklärt und sogar dessen Ausgestaltung mitbestimmt. Sowohl die Klägerin als auch die Nachbarn seien von einem zulässigen Grenzbau ausgegangen. Von dem Grenzbau gehe weder eine Bezugsfallwirkung noch eine Beeinträchtigung sonstiger Dritter aus. Der Zweck des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO, der im Schutz des Nachbarn vor einem zu langen Bauteil bestehe, widerspreche einem Einschreiten bei einer gemeinsamen Grenzbebauung.

23

Der Beklagte beantragt

24

Klageabweisung.

25

Zur Begründung führt der Beklagte aus, dass die Grenzbebauung mit einer Länge von knapp 14 m keinen zulässigen Grenzbau darstelle. Die Länge der genehmigten Garage von 6,50 m werde nicht durch die Nachbargarage neutralisiert, zumal diese die gesetzlichen Vorgaben einhalte. Die Erteilung einer Abweichung nach Art. 63 BayBO sei insbesondere im Hinblick auf nachbarliche Interessen nicht möglich. Das Ermessen sei ordnungsgemäß ausgeübt worden.

26

Am 23. Juni 2020 hat vor dem Bayerischen Verwaltungsgericht München die mündliche Verhandlung stattgefunden. In dieser stellte der Beklagte klar, dass sich der Bescheid nur auf die Grenzbebauung auf dem Grundstück FINr. 1486/2 beziehen soll. Dies ergebe sich auch aus Nummer II.2.a des Bescheids. Hinsichtlich der in den Behördenakten aufgenommenen Bezugsfälle gab der Beklagte an, dass diese Grundlage für die Erstellung eines Konzepts für ein etwaiges bauaufsichtliches Aufgreifen seien. Der Beklagte warte den Ausgang dieses Verfahrens als Musterverfahren ab, um dann gegebenenfalls eine abstandsflächenrechtliche Bereinigung vorzunehmen.

27

Wegen der weiteren Einzelheiten und des Vorbringens der Beteiligten im Übrigen wird auf die Gerichts- und Behördenakten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

28

Die zulässige Klage ist unbegründet und hat daher keinen Erfolg.

29

Die Beseitigungsanordnung in Nr. 1 und die Zwangsgeldandrohung in Nr. 2 des Bescheids vom 20. Juli 2017 sind rechtmäßig und verletzen die Klägerin nicht in ihren Rechten, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

30

1. Die Beseitigungsanordnung ist rechtmäßig, weil sie hinreichend bestimmt ist (vgl. unter 1.1.), die Voraussetzungen des Art. 76 Satz 1 BayBO erfüllt sind und die Maßnahme weder ermessensfehlerhaft noch unverhältnismäßig ist (1.2.).

31

1.1. Die Beseitigungsanordnung ist hinreichend bestimmt i.S.v. Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG, obwohl in Nr. 1 des Bescheids sowohl das Grundstück FINr. 1486/2 als auch das Grundstück FINr. 1486/1 genannt ist, die Beseitigung jedoch nur die bauliche Anlage auf dem Grundstück FINr. 1486/2 erfasst.

32

Der Grundsatz der hinreichenden Bestimmtheit einer Einzelfallregelung bedeutet zum einen, dass deren Adressat in der Lage sein muss zu erkennen, was von ihm gefordert wird, und zwar in dem Sinne, dass der behördliche Wille keiner unterschiedlichen subjektiven Bewertung zugänglich ist; zum anderen folgt daraus, dass der Verwaltungsakt Grundlage für Maßnahmen zu seiner zwangsweisen Durchsetzung sein kann (vgl. BVerwG, U.v. 2.7.2008 - 7 C 38/07 - BVerwGE 131, 259). Der Regelungsgehalt muss sich dabei nicht unmittelbar und ausschließlich aus dem Entscheidungssatz ergeben. Es reicht, wenn sich die Regelung aus dem gesamten Inhalt des Bescheids, insbesondere seiner Begründung sowie den weiteren, den Beteiligten bekannten oder ohne weiteres erkennbaren Umständen unzweifelhaft erkennen lässt (vgl. BVerwG, U.v. - 6 C 6/00 - BVerwGE 114, 160). Entscheidend sind die konkreten Umstände des Einzelfalles (vgl. BVerwG, U.v. 15.2.1990 - 4 C 41/87 - BVerwGE 84, 335; BayVG, U.v. 15.12.1992 - 2 B 92.88 - BayVBI 1993, 274; Ramsauer in Kopp/Ramsauer, VwVfG, 19. Auflage 2018, § 37 Rn. 6).

33

Unter Zugrundelegung der genannten Maßstäbe ist die Beseitigungsanordnung als hinreichend bestimmt i.S.v. Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG anzusehen. Aus dem Entscheidungssatz in Verbindung mit den Bescheidgründen ergibt sich für die Klägerin klar und unzweideutig, welche Anbauten in welchem Umfang zu beseitigen sind.

34

Aus Nummer II.2.a Absatz 2 und 5 der Bescheidgründe ergibt sich, dass die Beseitigungsanordnung nur das Grundstück FINr. 1486/2 betreffen soll. So heißt es in Nummer II.2.a Absatz 5, dass der 2,30 m lange Teil der Pkw-Vorplatzüberdachung, der auf dem Grundstück FINr. 1486/1 liegt, keinen Grenzbau darstellt. Dieser Teil der Mauer wurde im weiteren Verlauf auch nicht bei der Berechnung der Länge des Grenzbaus berücksichtigt. Soweit demgegenüber in der Beseitigungsanordnung in Nr. 1 neben dem Grundstück FINr. 1486/2 das Grundstück FINr. 1486/1 genannt wurde, handelt es sich daher um eine offenbare Unrichtigkeit i.S.v. Art. 42 Satz 1 BayVwVfG. Hierzu hat der Beklagte in der mündlichen Verhandlung klargestellt, dass sich der Bescheid ausschließlich auf das Grundstück FINr. 1486/2 beziehen soll. Von einer Beschränkung der Anordnung auf dem Grundstück FINr. 1486/2 ging auch die Klägerin aus. So hat sie in der mündlichen Verhandlung vorgetragen, dass es aus ihrer Sicht nicht sinnvoll bzw. aufgrund der baulichen Konstruktion der Pkw-Vorplatzüberdachung nicht möglich sei, die 2,30 m lange Wand auf dem Grundstück FINr. 1486/1 stehen zu lassen, wenn Teile der unmittelbar südlich anschließenden Mauer beseitigt werden. Gerügt wurde von der Klägerin auch nicht die hinreichende Bestimmtheit der Beseitigungsanordnung, sondern lediglich die Handlungspflicht selbst und die bei deren Erfüllung entstehenden Folgen.

35

Die Verwendung der Begriffe „Pkw-Vorplatzüberdachung“ und „Wohnwagenabstellplatz“ in Nr. 1 des Bescheids führen ebenfalls nicht zur Unbestimmtheit der Anordnung. Die Beseitigung der Pkw-Vorplatzüberdachung umfasst neben dem Vordach selbst auch die Mauern und Wände im nordöstlichen Bereich des Grundstücks FINr. 1486/2; die des Wohnwagenabstellplatzes den südlichen Garagenanbau. Der Beklagte hat bei seinem Bescheid die von der Klägerin in deren Bauantrag unter dem 13. Oktober 2014 selbst gewählte Terminologie für den südlichen und nördlichen Garagenanbau übernommen, in dem es hieß: „Errichtung von Überdachungen, eines Geräte-Holzlegeschuppens, Balkonerweiterung, Pkw-Vorplatzüberdachungen, Wohnwagenabstellplatz, Garagenumbau“. Die Begriffe werden zudem in den Bescheidgründen präzisiert. Dort wird der Wohnwagenabstellplatz in Nummer I. Absatz 4 als südlicher Anbau an die klägerische Garage bezeichnet. Die Pkw-Vorplatzüberdachung wird in Nummer I Absatz 5 als Vordach definiert. Da in dem entsprechenden Absatz explizit auch auf die nach Nordosten an die Garage

unmittelbar anschließenden Mauern und Wände genannt werden, ist für die Klägerin erkennbar, worauf sich die Beseitigungsanordnung bezieht.

36

Es begegnet keinen rechtlichen Bedenken, dass der Beklagte von der Klägerin verlangt, die Pkw-Vorplatzüberdachung sowie den Wohnwagenabstellplatz so zu beseitigen, dass nach Beseitigung der bestehenbleibende Grenzbau den Maßgaben des Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO entspricht. Die Festlegung eines Finalprogramms (hier: Einhaltung der Voraussetzungen des Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO) ist in Verwaltungsakten möglich und stellt keinen Mangel hinreichender Bestimmtheit dar (vgl. NdsOVG, B.v. 4.9.2018 - 10 LA 45/18 - NuR 2019, 127). Die Regelung ist aus Gründen der Verhältnismäßigkeit sogar geboten, weil die Beseitigungsanordnung dadurch auf das unzulässige Maß beschränkt wird und der Klägerin die Entscheidung überlassen wird, welchen Teil der Anbauten sie beseitigt. Der Verweis auf Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO ist ebenfalls nicht zu beanstanden, weil die damit an die Klägerin gestellten Anforderungen hinsichtlich des Umfangs der Beseitigung nachlesbar und allgemein zugänglich sind (vgl. Tiedemann in Bader/Ronellenfitsch, BeckOK VwVfG, Stand: 1.7.2020, § 37 Rn. 7).

37

1.2. Die Voraussetzungen des Art. 76 Satz 1 BayBO für den Erlass einer Beseitigungsanordnung sind erfüllt. Die Beseitigungsanordnung ist auch nicht ermessensfehlerhaft oder unverhältnismäßig.

38

Nach Art. 76 Satz 1 BayBO kann die Bauaufsichtsbehörde bezüglich Anlagen, die im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet werden, die teilweise oder vollständige Beseitigung anordnen, wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können. Der Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften setzt dabei wegen des Eingriffs in die Bausubstanz nach ganz herrschender Meinung voraus, dass die genehmigungsbedürftige Anlage sowohl formell als auch materiell illegal ist (vgl. BVerwG, U.v. 10.12.1982 - 4 C 52/78 - NVwZ 1983, 472; BayVGH, B.v. 20.1.2003 - 20 ZB 99.3616 - juris Rn. 3).

39

Die Klägerin hat mit der Pkw-Vorplatzüberdachung und dem Wohnwagenabstellplatz Anlagen errichtet (vgl. unter 1.2.1.), die formell (1.2.2.) und materiell (1.2.3.) illegal sind und damit in Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften stehen. Die Beseitigungsanordnung ist zudem ermessenfehlerfrei ergangen und verhältnismäßig (1.2.4.).

40

1.2.1. Mit dem Anbau der Pkw-Vorplatzüberdachung und dem Wohnwagenabstellplatz wurden Anlagen i.S.v. Art. 2 Abs. 1 Satz 4 BayBO errichtet.

41

Bei der Pkw-Vorplatzüberdachung und dem Wohnwagenabstellplatz handelt es sich jeweils um Garagen i.S.v. Art. 2 Abs. 8 Satz 2 BayBO. Unter den Begriff der Garage fallen sowohl geschlossene als auch offene Garagen (vgl. § 1 Abs. 1 und 2 GaStellV; Dirnberger in Simon/Busse, BayBO, 137. EL Juli 2020, Art. 2 Rn. 686 und 697), sodass auch die nach Norden hin offene Pkw-Vorplatzüberdachung als Garage anzusehen ist. Da Garagen stets Gebäude sind, handelt es sich bei den beiden Anbauten auch um Gebäude i.S.v. Art. 2 Abs. 2 BayBO. Aufgrund ihrer baulich-konstruktiven Verbindung mit der Doppelgarage sowie deren einheitlichen Nutzungszwecks (Abstellmöglichkeit für Kraftfahrzeuge) sind die Anbauten nicht als selbständige Gebäude, sondern als Teile eines einheitlichen Gebäudes zu qualifizieren, das sich aus Pkw-Vorplatzüberdachung, Doppelgarage und Wohnwagenabstellplatz zusammensetzt.

42

1.2.2. Die Pkw-Vorplatzüberdachung und der Wohnwagenabstellplatz sind formell illegal.

43

Für die genehmigungsbedürftigen Anbauten liegt keine Baugenehmigung vor. Die Baugenehmigung vom 11. Januar 2008 umfasste weder die Pkw-Vorplatzüberdachung noch den Wohnwagenabstellplatz. Genehmigt wurde nach dem Eingabeplan lediglich die Doppelgarage mit folgenden Maßen: 6,49 m Länge, 6,99 m Breite, 3,00 m mittlere Wandhöhe. Im Eingabeplan wurde darüber hinaus zwar eine Mauer mit 1,50 m Länge an der Nordostecke der Doppelgarage eingezeichnet. In dem genehmigten Eingabeplan fehlt

jedoch eine Höhenangabe für die Mauer. Die Genehmigung ist daher insoweit unbestimmt, weshalb die Mauer nicht vom Genehmigungsumfang umfasst ist.

44

Die streitgegenständlichen Anbauten sind nicht nachträglich genehmigt worden. Der unter dem 13. Oktober 2014 von der Klägerin eingereichte Bauantrag wurde vom Landratsamt im Hinblick auf die Errichtung der Pkw-Vorplatzüberdachung und des Wohnwagenabstellplatzes mit Bescheid vom 21. Juli 2014 abgelehnt.

45

Es handelt sich nicht um verfahrensfreie Bauvorhaben nach Art. 57 BayBO. Die Anbauten sind insbesondere nicht nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a und b BayBO verfahrensfrei, weil der Bruttorauminhalt des aus Pkw-Vorplatzüberdachung, Doppelgarage und Wohnwagenabstellplatz bestehenden (einheitlichen) Gebäudes (vgl. oben unter 1.2.1.) mehr als 75 m³ beträgt.

46

1.2.3. Die Pkw-Vorplatzüberdachung und der Wohnwagenabstellplatz sind materiell illegal, weil sie die Abstandsflächen zum östlich gelegenen Grundstück FINr. 1486/3 nicht einhalten.

47

Durch die Anbauten an die bestehende Doppelgarage ist ein neuer Baukörper entstanden, der in seiner Gesamtheit die abstandsflächenrechtlichen Regelungen in Art. 6 BayBO einhalten muss. Die neu entstehenden Außenwände sind in ihrer gesamten Ausdehnung einschließlich des Altbestands den abstandsflächenrechtlichen Anforderungen unterworfen (vgl. BayVGH, U.v. 20.12.1988 - 20 B 88.00137 - BayVBl 1989, 721; Kraus in Simon/Busse, BayBO, 137. EL Juli 2020, Art. 6 Rn. 25). Für die Frage der Einhaltung der Abstandsflächen i.S.v. Art. 6 BayBO sind daher nicht nur die Anbauten, sondern der gesamte Grenzbau auf dem Grundstück FINr. 1486/2 bestehend aus Pkw-Vorplatzüberdachung, Doppelgarage und Wohnwagenabstellplatz zu betrachten.

48

Bei dem Grenzbau handelt es sich um keine nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO privilegierte Grenzbebauung. Die Vorschrift setzt voraus, dass die Garage höchstens eine Gesamtlänge von 9 m je Grundstücksgrenze aufweist. Die Garage weist tatsächlich eine Gesamtlänge von 13,56 m (4,01 m Länge des Wohnwagenabstellplatzes; 6,50 m Länge der Doppelgarage; 1,49 m Länge der ersten Mauer; 1,56 m Länge der zweiten, zum Teil aus Glas bestehenden Mauer; vgl. S. 31 der Behördenakte) an der Grundstücksgrenze zum Grundstück FINr. 1486/3 auf. Folglich sind die Voraussetzungen des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO nicht erfüllt. Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass auf Höhe der Doppelgarage auf der anderen Seite der Grundstücksgrenze ebenfalls eine Garage steht. Die Vorschrift stellt bereits nach ihrem Wortlaut lediglich auf die Grenzbebauung selbst und nicht auf eine etwaige Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Grundstücksgrenze ab. Die 6,50 m Länge der Doppelgarage können daher entgegen dem klägerischen Vorbringen bei der Berechnung der Gesamtlänge der Grenzbebauung nicht außer Betracht bleiben.

49

Da die Höchstmaße einer nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO privilegierten Grenzbebauung überschritten sind, gelten die allgemeinen Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 bis 7 BayBO. Gemäß Art. 6 Abs. 4 Satz 1 BayBO bemisst sich die Abstandsfläche nach der Wandhöhe und wird senkrecht zur Wand gemessen. Die Wandhöhe ist gemäß Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Wandhöhe beträgt nach den Messungen bei der Baukontrolle am 8. Dezember 2016 mindestens 3,17 m für den Wohnwagenabstellplatz, 3,00 m für die Doppelgarage und mindestens 3,55 m für die Pkw-Vorplatzüberdachung. Da sowohl die Neigung der Pultdächer der beiden Anbauten als auch die Neigung des Satteldachs der Doppelgarage weniger als 45 Grad betragen, ist die Höhe der Dächer nicht gemäß Art. 6 Abs. 4 Satz 3 BayBO hinzuzurechnen. Die Tiefe der Abstandsfläche beträgt somit gemäß Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO 3,17 m für den Wohnwagenabstellplatz, 3,00 m für die Doppelgarage und 3,55 m für die Pkw-Vorplatzüberdachung.

50

Nach Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayBO müssen die Abstandsflächen auf dem Grundstück selbst liegen. Ausnahmsweise können sie gemäß Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO auf dem Nachbargrundstück liegen. Dies

setzt jedoch voraus, dass der Nachbar schriftlich gegenüber der Bauaufsichtsbehörde erklärt, dass er die Abstandsfläche in einer bestimmten Breite und Tiefe auf seinem Grundstück übernimmt und sich zugleich verpflichtet, diese Fläche nicht zu überbauen (vgl. Schönfeld in Spannowsky/Manssen, BeckOK Bauordnungsrecht Bayern, Stand: 1.6.2020, Art. 6 Rn. 113). Eine solche Erklärung haben die Eigentümer des Grundstück FINr. 1486/3 nicht gegenüber dem Landratsamt abgegeben. Sie haben vielmehr selbst den Antrag auf bauaufsichtliches Einschreiten gestellt und damit zu erkennen gegeben, dass sie mit den klägerischen Anbauten nicht einverstanden sind. Eine Abstandsflächenübernahme i.S.v. Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO war auch nicht Gegenstand des Vergleichs vor dem Amtsgericht M* vom ... Mai 2016. Eine Übernahme könnten die Nachbarn im Übrigen hinsichtlich der Abstandsfläche des Grenzbaus, die auf den mit einer Garage bebauten Bereich des Grundstück FINr. 1486/3 fällt, wegen der Verpflichtung zur Freihaltung der Fläche nicht erklären. Die Abstandsfläche der östlichen Außenwand des auf dem Grundstück FINr. 1486/2 liegenden Grenzbaus liegt somit vollständig auf dem Grundstück FINr. 1486/3 und verstößt damit gegen Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayBO. Die Gesamtüberschreitung des Grenzbaus beträgt ca. 42,5 m², von denen ca. 12 m² auf den Wohnwagenabstellplatz, ca. 19,5 m² auf die Doppelgarage und ca. 11 m² auf die Pkw-Vorplatzüberdachung entfallen.

51

1.2.4. Auch die weiteren Voraussetzungen für den Erlass der Beseitigungsanordnung sind erfüllt. Die Beklagte hat ihr Ermessen ordnungsgemäß ausgeübt und verhältnismäßig gehandelt.

52

Der Beklagte hat sein Ermessen im Hinblick auf Adressaten und Frist der Beseitigungsanordnung ordnungsgemäß ausgeübt. Gegenüber der Bauaufsichtsbehörde ist bislang nur die Klägerin aufgetreten. Als Bauherrin und Eigentümerin des Grundstücks FINr. 1486/2 hat sie sowohl den Bauantrag für die Errichtung des Einfamilienhauses mit Doppelgarage als auch den nachträglichen Bauantrag für die Errichtung der Pkw-Vorplatzüberdachung und des Wohnwagenabstellplatzes gestellt. Daher war die Beseitigungsanordnung gegenüber ihr zu erlassen, weil sie sowohl Verhaltens- als auch Zustandsstörerin ist (vgl. Art. 9 LStVG). Die Frist für die Beseitigung wurde mit einem Monat nach Unanfechtbarkeit des Bescheids ausreichend lang bemessen.

53

Das von der Beklagten ausgeübte Ermessen ist auch sonst fehlerfrei ausgeübt worden. Es ist rechtlich nicht zu beanstanden, dass der Beklagte im Rahmen seiner Abwägungsentscheidung dem Interesse der Allgemeinheit an rechtmäßigen Bauzuständen sowie dem der Nachbarn auf Einhaltung der Abstandsflächen den Vorrang vor dem privaten Interesse der Klägerin auf Erhalt des Grenzbaus im gegenwärtigen Umfang eingeräumt hat. Der Beklagte hat bei der Ermessensentscheidung insbesondere berücksichtigt, dass das Maß der zulässigen Grenzbebauung nicht bloß unwesentlich überschritten wurde. Ein Einverständnis der östlich gelegenen Grundstückseigentümer mit dem Grenzbau - wie von der Klägerin vorgetragen - kann zudem weder den Behördenakten noch dem Vergleich vor dem Amtsgericht M* vom ... Mai 2016 entnommen werden. Der nach dem gerichtlichen Vergleich gestellte Antrag der östlich gelegenen Grundstückseigentümer auf bauaufsichtliches Einschreiten zeigt vielmehr, dass sie mit dem Grenzbau der Klägerin nicht einverstanden sind und ein erhebliches Interesse an der Einhaltung der Abstandsflächen haben.

54

Die Befugnis zu einem behördlichen Einschreiten ist nicht aufgrund des Schreibens vom 21. Juli 2016 an die östlichen Grundstückseigentümer in entsprechender Anwendung des § 242 BGB verwirkt worden. Denn zum einen wurde das Schreiben nicht auch an die Klägerin zugestellt. Zum anderen heißt es in dem Schreiben lediglich, dass derzeit von einer Beseitigung abgesehen werde. Eine rechtlich bindende Zusicherung der Beklagten i.S.v. Art. 38 BayVwVfG, dass von einer Beseitigungsanordnung gegenüber der Klägerin abgesehen werde, wurde daher zu keinem Zeitpunkt gegeben.

55

Die Beseitigungsanordnung verstößt auch nicht gegen Art. 3 Abs. 1 GG. Der Beklagte hat in der mündlichen Verhandlung dargelegt, dass die aufgenommenen Bezugsfälle (vgl. S. 42 ff. der Behördenakte) die Grundlage für die Erstellung eines Konzepts für ein etwaiges bauaufsichtliches Aufgreifen seien und er den Ausgang dieses Verfahrens als Musterverfahren abwarte, um dann gegebenenfalls eine abstandsflächenrechtliche Bereinigung vorzunehmen. Hiergegen ist nichts einzuwenden.

56

Die Beseitigungsanordnung ist verhältnismäßig. Sie ist insbesondere auf das nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO zulässige Maß beschränkt worden. Ferner ist es der Klägerin ins Belieben gestellt, welche Teile der Garagenanbauten sie hierzu entfernt. Ein milderes, gleich geeignetes Mittel zur Wiederherstellung rechtmäßiger Bauzustände ist nicht ersichtlich. Auch die Angemessenheit der Maßnahme ist zu bejahen, weil der zu erwartende Schaden nicht erkennbar außer Verhältnis zum beabsichtigten Erfolg steht.

57

2. Gegen die Zwangsgeldandrohung in Nr. 2 des streitgegenständlichen Bescheids bestehen keine rechtlichen Bedenken (Art. 29, 31, 36 VwZVG). Insbesondere ist die Frist sowie die Höhe des Zwangsgeldes angemessen.

58

3. Die Klage war daher mit der Kostenfolge des § 154 Abs. 1 VwGO abzuweisen. Der Ausspruch über die sofortige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.