VG München, Urteil v. 23.09.2020 – M 9 K 17.1736

Titel:

Beseitigungsanordnung für eine Garage

Normenketten:

BayBO Art. 76 S. 1

BauGB § 31 Abs. 2

BauNVO § 23

LStVG Art. 9

Leitsatz:

Eine Befreiung für die Errichtung einer Garage in einem Abstand von 0,60 Meter zur Straßenhinterkante kommt nicht in Betracht, wenn eine Gemeinde nach der Begründung des Bebauungsplans einen Bereich von 5 Metern als von baulichen Anlagen (Garagen, Carports und Nebenanlagen) freizuhaltenden Bereich festgesetzt hat, um eine weitere Überbauung dieses Streifens zu vermeiden. (Rn. 19) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Beseitigungsanordnung, Bebauungsplan, Innenbereich, Faktische Baugrenze, Befreiung, Grundzüge der Planung, Teilabbruch, Tekturgenehmigung, Verhaltensstörer

Rechtsmittelinstanz:

VGH München, Beschluss vom 26.02.2021 – 1 ZB 21.59

Fundstelle:

BeckRS 2020, 40819

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Die Klägerin hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1

Die Klägerin wendet sich gegen eine Beseitigungsanordnung für eine Garage (WHG 4).

2

Die Klägerin ist Bauherrin eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten, 3 Garagen und 3 Stellplätzen auf dem Flurstück Nr. …, Gemarkung … (Vorhabengrundstück). Das Vorhabengrundstück mit der Hausnummer … befindet sich südlich der Z. …straße in … Mit Bescheid vom 31. Oktober 2013 wurde der Neubau eines Wohnhauses mit 4 Wohneinheiten, Garagen und Stellplätze genehmigt. Am 6. Mai 2014 erfolgte die Genehmigung einer Tekturplanung, die die Verlängerung des Kellers zum Gegenstand hatte. Entsprechend der gestempelten Genehmigungsunterlagen sollte stets die nördlichste der nach Süden angeordneten Garagen einen Abstand von 1,5 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze aufweisen. Das Vorhabengrundstück befand sich zum Zeitpunkt der Genehmigungserteilung im unbeplanten Innenbereich. Die tatsächliche Bebauung entlang der Z. …straße ist um 5,0 m von der Straßenhinterkante zurückgesetzt. Anlässlich einer Baukontrolle am 16. Januar 2015 (Bl. 2-4 BA) wurde festgestellt, dass die streitgegenständliche Garage (WHG 4) abweichend von den genehmigten Planunterlagen von der straßenseitigen Grundstücksgrenze nicht um 1,5 m sondern um 0,60 m abgerückt wurde. Die Nutzungsaufnahme für das Vorhaben wurde am 1. April 2015 angezeigt (Bl. 5 BA). Die Anhörung zur beabsichtigen Rückbauanordnung nebst Vorschlägen, wie genehmigungsfähige Zustände hergestellt

werden könnten erfolgte mit Schreiben vom 23. Juni 2015 und 16. September 2015. Ein am 28. September 2015 eingereichter Tekturantrag zur Lageverschiebung der Garagen und Stellplätze wurde mit zwischenzeitlich bestandskräftigem Bescheid vom 22. Januar 2016 nach vorherigen Anhörung abgelehnt (Bl. 32-37 BA).

3
Das Vorhabengrundstück liegt nunmehr im Geltungsbereich des seit 14. Oktober 2015 rechtsverbindlich geltenden Bebauungsplans Nr. 126 - „Westlich B. …straße“. Der Bebauungsplan gilt unter anderem für das Vorhabengrundstück und regelt in Nr. 6 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, dass der straßenseitige Bereich entlang der Z. …straße im Bereich von 5 m von Nebenanlagen und Garagen freizuhalten ist.

4
Mit streitgegenständlichem Bescheid vom 24. März 2017 verpflichtete die Beklagte die Klägerin, die straßenseitige Garage (Planbezeichnung Garage WHG 4) innerhalb von fünf Monaten nach Unanfechtbarkeit des Bescheides zu beseitigen (Ziffer 1). In Ziffer 2 wurde für den Fall der nicht fristgerechten Erfüllung ein Zwangsgeld in Höhe von 1.000 Euro angedroht. In Ziffer 3 erfolgte die Duldungsanordnung an den Eigentümer/Nutzer der Garage. Ziffer 4 verfügte eine Zwangsgeldandrohung gegenüber dem Duldungspflichtigen. Ziffer 5 und 6 enthält die Kostenregelung.

5
Zur Begründung führte die Beklagte im Wesentlichen aus, dass die tatbestandlichen Voraussetzungen des Art. 76 Satz 1 BayBO gegeben seien, da insbesondere die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Genehmigung nicht vorlägen. Die Herstellung rechtmäßiger Zustände durch eine nachträgliche Genehmigung sei nicht möglich. Auf den Ablehnungsbescheid zum Tekturantrag „Lageverschiebung der Garage und Stellplätze“ vom 22. Januar 2016 werde verwiesen. Die Baubeseitigung erfolge im pflichtgemäßen Ermessen, dies insbesondere unter Berücksichtigung von Verhältnismäßigkeits- und Gleichbehandlungsgesichtspunkten. Im Übrigen wird auf die Begründung im Bescheid vom 24. März 2017 Bezug genommen.

6
Mit Schriftsatz vom 20. April 2017, eingegangen bei Gericht am 21. April 2017, hat die Klägerin Klage erhoben und beantragt,

7
den Bescheid der Stadt I. … mit dem dortigen Az.: … vom 24.3.2017 aufzuheben

8
Zur Begründung führte die Klägerin mit ergänzendem Schriftsatz ihres Bevollmächtigtem vom 26. Juli 2017 im Wesentlichen aus, dass der Bescheid vom 24. März 2017 rechtswidrig sei und die Klägerin in ihren Rechten verletze. Der beklagtenseits genehmigte Tekturplan respektive die den gesamten Bauantragsverfahren zugrundliegenden Planunterlagen würden keinen Überbau entlang der Grenze zum Grundstück FlNr. … aufweisen. Erstmals im Zuge der Bauausführung sei festgestellt worden, dass faktisch ein Grenzüberbau in Gestalt einer Garage auf dem Nachbargrundstück mit der FlNr. … über die gesamte Grundstücksgrenze zum Nachteil des Grundstückes der Klägerin vorgelegen habe. Es handle sich dabei um ein Garagengebäude, dessen eine Längsseite sich auf dem Grundstück der Klägerin befinde (bis zu 27 cm über die Grundstücksgrenze auf dem Areal der Klägerin). Diese Längsseite verlaufe zudem nicht parallel zur gemeinsamen Grundstücksgrenze, sondern in einem abweichenden Winkel. Deshalb habe die Klägerin die zu den Wohnungen 1, 3 und 4 gehörenden Garagen nicht direkt an die Grundstücksgrenze platzieren können. Sie habe die Garage „WHG 1“ entsprechend abrücken und die Garagen-Dreierkette entsprechend näher an die Zeppelinstraße hinrücken müssen. Im Übrigen sei im Tekturplan vom 6. Mai 2014 keine Maßeintragung zwischen Garage WHG 4 und Z. …straße in punkto Grünstreifen erfolgt. Auch habe die verfahrensgegenständliche Garage im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans Nr. 126 bereits bestanden. Würde die Beseitigungsanordnung tatsächlich vollzogen werden müssen, stünde dem Erwerber der Garage diese dauerhaft nicht mehr zur Verfügung, zumal die Garage auf dem Grundstück nicht woanders hin versetzt werden könne. Der einzuhaltende Grünstreifen von 1,5 m sei der Klägerin auch nicht bekannt gewesen. Im Übrigen werde bestritten, dass ein solcher stringent in der maßgeblichen Umgebung vorliege und die Beklagte ähnlich gelagerte Fälle ebenfalls mit einer rechtmäßigen Baubeseitigungsanordnung aufgegriffen habe. Das Allgemeininteresse im Hinblick auf die Einhaltung eines

Grünstreifens sie nicht erkennbar. Im Übrigen wäre die Klägerin im Fall einer Beseitigung der Garage Regressansprüchen des Eigentümers ausgesetzt.

9
Die Beklagte beantragt,

10
die Klage abzuweisen.

11
Die Beklagte trug im Wesentlichen vor, dass der Bescheid vom 24. März 2017 rechtmäßig sei und die Klägerin nicht in ihren Rechten verletze. Entgegen dem klägerischen Vorbringen sei der Grünstreifen in den Plänen der 1. Genehmigung vom 31. Oktober 2013 vermaßt gewesen. Auch in der genehmigten Tekturplanung vom 6. Mai 2014 sei der Grünstreifen zeichnerisch mit einem straßenseitigen Abstand von 1,50 m dargestellt gewesen. Aus den amtlichen Lageplänen sei ersichtlich, dass straßenseitig eine Bauflucht mit eine Tiefe von > 5 m entlang der Z. …straße im näheren Umgriff von jeglicher Bebauung freigehalten sei. Dies entspreche auch dem aktuellen Bebauungsstand und der Bebauungsplanfestsetzung des seit 14. Oktober 2015 rechtverbindlichen Bebauungsplans Nr. 126. Aus der Begründung zum Bebauungsplan ergebe sich der städtebauliche Leitgedanke, dass entlang der Z. …straße jegliche Bebauung von der Straßenhinterkante um 5 m zurückgesetzt werde. Dieser Bereich sei als freizuhaltend festgesetzt worden. Eine Tekturgenehmigung zur Lageverschiebung der Garagen sei aus diesem Grund nicht möglich gewesen. Baukontrollen, zuletzt am 24. August 2017 hätten gezeigt, dass die Grünstreifentiefe von 1,50 m nicht eingehalten worden sei. Die Grünfläche weise lediglich eine Tiefe von 53 cm bis maximal 58 cm auf. Der Abstand der genehmigten Garage WHG 4 zur öffentlichen Verkehrsfläche betrage nicht 1,5 m sondern lediglich 0,60 m. Die Reduzierung der Grünfläche um fast 1 m sei auch nicht deshalb gerechtfertigt, weil im Hinblick auf die FlNr. … ein Grenzüberbau des Nachbargrundstücks vorliege. Denn gemäß Art. 68 Abs. 4 BayBO werde eine Baugenehmigung unbeschadet Rechte Dritter erteilt. Die Baugenehmigung regle nichts Privatrechtliches. Es sei grundsätzlich auf die vom Antragsteller eingereichten Pläne abzustellen. Dort sei der Grenzüberbau nicht dargestellt worden. Im Übrigen sei nicht ersichtlich, weshalb ein Verschieben der Garagen zur Straße hin erfolgt sei. Schlüssig wäre ein Verschieben in das Grundstück hinein gewesen.

12
Die Kammer hat Beweis erhoben durch die Einnahme eines Augenscheins. Zu den Feststellungen wird auf die Niederschrift vom 23. September 2020 über den Augenschein Bezug genommen.

13
Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichtsakte, die Behördenakte und auf die Niederschrift zur mündlichen Verhandlung vom 23. September 2020 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

14
Die zulässige Klage ist unbegründet. Der Bescheid der Stadt I. … vom 24. März 2017 ist rechtmäßig und verletzt die Klägerin nicht in ihren Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

I.

15
Die rechtmäßige Beseitigungsanordnung beruht auf Art. 76 Satz 1 BayBO. Werden Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet oder geändert, so kann die Bauaufsichtsbehörde die teilweise oder vollständige Beseitigung der Anlagen anordnen, wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können.

16
1. Die streitgegenständliche, von der Beseitigungsanordnung erfasste Garage (Garage WHG 4) wurde ohne Baugenehmigung formell illegal errichtet und steht schon deswegen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften.

17

Die von der Baugenehmigung vom 31. Oktober 2013 in Gestalt der Tekturgenehmigung vom 6. Mai 2014 abweichende Bauausführung - Lageverschiebung der Garage(n) nach Norden - war genehmigungspflichtig gemäß Art. 55 Abs. 1 BayBO. Es hätte einer weitere Tekturgenehmigung bedurft, da es sich insoweit um die Abweichung von einem genehmigten Gesamtvorhaben (Neubau eines 4-Familien-Wohnhauses mir 3 Garagen und 3 Stellplätzen) handelte. Einer der die Verfahrensfreiheit begründenden Tatbestände gemäß Art. 57 BayBO, insbesondere Art. 57 Abs. 1 Nr. 1b BayBO kommt schon aus diesem Grund nicht in Betracht. Bei der der Beseitigungsanordnung zugrundeliegenden Garage WHG 4, die betreffend ihre Lage von der ursprünglichen Genehmigung abweicht, handelt es sich somit um eine genehmigungspflichtige Änderung, für welche keine Genehmigung vorlag. Das Vorhaben ist insofern bereits formell illegal.

18
2. Es konnten vorliegend auch nicht in anderer Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden. Zwar wurde eine Tekturgenehmigung für die Lageverschiebung der Garage am 28. September 2015 beantragt. Deren Erteilung wurde jedoch zurecht mit inzwischen bestandskräftigem Bescheid vom 22. Januar 2016 abgelehnt, da öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen (Art. 68 Abs. 1 Satz 1 BayBO), die Lageverschiebung mithin nicht genehmigungsfähig ist. Die ohne Genehmigung vollzogene Verschiebung der Garagen, insbesondere die der Baubeseitigungsanordnung zugrundliegende Garage WHG 4 ist materiell rechtswidrig, da sie nach §§ 29 Abs. 1, 30 Abs. 1 BauGB bauplanungsrechtlich unzulässig ist.

19
a. Das Vorhaben befindet sich im Bereich des seit 14. Oktober 2015 rechtverbindlichen Bebauungsplans Nr. 126 „Westlich B. …strasse“. Nach den Festsetzungen Nr. 6 des Bebauungsplans ist entlang der Z. …straße ein 5 m tiefer Streifen von Garagen und Nebenanlagen freizuhalten. Die Klägerin hat planabweichend gebaut und zur Straßenhinterkante nicht, wie genehmigt, einen Grünstreifen von 1,5 m eingehalten, sondern lediglich 0,60 m. Durch die planabweichende Bebauung wurde die zunächst erteilte Genehmigung nicht umgesetzt. Die Genehmigungsfähigkeit beurteilt sich nach der im Zeitpunkt der Behördenentscheidung maßgeblichen Rechtslage. Im Zeitpunkt der Baubeseitigungsanordnung vom 24. März 2017 sind demnach die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 126 - „Westlich B. …straße“ maßgeblich. Die aktuelle Bauausführung betreffend die nördlichste Garage (WHG 4) widerspricht den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans, welcher sogar einen freizuhaltenden Bereich von 5 m festsetzt. Eine Genehmigungsfähigkeit der streitgegenständlichen Lageverschiebung der Garage WHG 4 mit Einhaltung eines straßenseitigen Abstands von 0,60 m scheidet mithin aus. Eine Befreiung von dieser Festsetzung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB hat die Stadt I. … zu Recht abgelehnt, da es sich insoweit um einen Grundzug der Planung handelt. Dies ergibt sich nicht nur aus der expliziten und speziell für die Z. …straße zeichnerisch dargestellten Festsetzung, sondern auch unter Berücksichtigung der Begründung zum Bebauungsplan. Dort heißt es: „Die bestehende Bebauung entlang der Z. …straße ist - auch außerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplans - um 5,0 m von der Straßenhinterkante zurückgesetzt. Der dazwischenliegende Bereich ist mit Ausnahme der Grundstücke in der Z. …straße 115 und 118 frei von Garagen, Carports und Nebenanlagen. Um eine weitere Überbauung dieses Streifens zu vermeiden, ist der Bereich von baulichen Anlagen (Garagen, Carports und Nebenanlagen) als freizuhaltender Bereich festgesetzt.“ Die städtebauliche Zielsetzung der Stadt, der Grundzug der Planung ergibt sich aus dieser Festsetzung insbesondere schon deshalb, weil die konkrete Festsetzung explizit für die Z. …straße getroffen wurde. Dem Plangeber kam es somit gerade darauf ein, die Situierung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen entlang der Z. …straße verbindlich zu regeln, um die bestehende Struktur der Bebauung zu erhalten. Eine entsprechende zeichnerische Festsetzung und planerische Begründung ist erfolgt. Festgesetzt wurde ein freizuhaltender Bereich von 5 m.

20
b. Lediglich der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass auch schon vor rechtsverbindlicher Geltung des Bebauungsplans Nr. 126 „Westlich B. …strasse“ bzw. dessen Rechtsunwirksamkeit unterstellt die Lageverschiebung der Garagen in Richtung Straße unter Einhaltung eines Abstands von nur 0,60 m materiell rechtswidrig war und ist.

21
Denn in diesem Fall beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach §§ 29, 34 Abs. 1 BauGB. Im unbeplanten Innenbereich ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

22
Hinsichtlich der Grundstücksfläche fügt sich die planabweichend umsituierte Garage nicht in die nähere Umgebung ein. Beim Zulässigkeitsmerkmal der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, wird auf die in den Begriffsbestimmungen von § 23 BauNVO bezeichnete Baulinie, Baugrenze und Bebauungstiefe zurückgegriffen (vgl. BayVGH, B.v. 6.11.2009 - 2 CS 09.2222 - juris Rn. 6). Die „nähere Umgebung" ist insoweit zu berücksichtigen, als sich die Ausführung des Vorhabens auf sie auswirken kann und zudem insoweit, als die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder doch beeinflusst. Dabei ist die nähere Umgebung für jedes der in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgeführten Bezugsmerkmale gesondert zu ermitteln, weil diese jeweils eine Prägung mit ganz unterschiedlicher Reichweite und Gewichtung entfalten können (BVerwG, B.v. 13.5.2014 - 4 B 38/13 - juris). Bezüglich des Merkmals der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, mit dem die konkrete Größe der Grundfläche der baulichen Anlage und insbesondere auch ihre räumliche Lage innerhalb der vorhandenen Bebauung gemeint ist, ist die nähere Umgebung im Regelfall enger als z.B. beim Merkmal der Art der baulichen Nutzung zu bemessen. Denn die von den überbauten Grundstücksflächen ausgehende Prägung bleibt in ihrer Reichweite im Allgemeinen hinter den von der Art der baulichen Nutzung ausgehenden Wirkungen zurück. Maßgeblich ist jedoch auch hierbei, wie weit die wechselseitigen Auswirkungen im Verhältnis von Vorhaben und Umgebung im Einzelfall reichen (VG München, B.v. 24.11.2004 - M 11 SN 04.5640 - juris Rn. 21).

23
Eine wechselseitige Prägung kann vorliegend nur entlang der Z. …strasse in Sichtbeziehung zum Vorhabengrundstück gegeben sein. Bauliche Anlagen in anderen Straßen, welche vom Vorhabengrundstück nicht mehr wahrnehmbar sind, haben keine prägende Wirkung auf das Vorhabengrundstück und die dort zur Straße hin überbaubare Fläche (vgl. OVG NW, U.v. 19.6.2008 - 7 A 2053/07 - juris Rn. 23).

24
Nach den Feststellungen im Augenschein und unter Berücksichtigung der vorgelegten Unterlagen sowie Bayernatlasauszüge existiert in der maßgeblichen Umgebung des Vorhabengrundstücks eine faktische Baugrenze. Die tatsächliche Bebauung entlang der Z. …strasse weißt auf beiden Seiten in Sichtbeziehung zum Vorhabengrundstück einen deutlichen Abstand (> 5m) zur Fahrbahn und zur Grundstücksgrenze auf, welche die Freihaltung eines Vorgartens bzw. Vorplatzes notwendig macht. Unter Berücksichtigung der Planunterlagen, der Geodatenauszüge sowie des Ergebnisses des Augenscheins befindet sich in Sichtweite des Vorhabensgrundstücks keine tatsächliche Bebauung, welche zum Nichtvorliegen einer faktischen Baugrenze führen würde.

25
Die faktische Baugrenze wird von der Garage der Klägerin (WGH 4) nicht eingehalten. Die grenzständig nördlich errichtete Mauer der Garage hat nach den vorgelegten Unterlagen und den zutreffenden Ergebnissen der Ortseinsicht durch die Beklagte einen Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von nur ca. 60 cm. Die tatsächlich bestehende Bauflucht - die bestehende Bebauung ist um fünf Meter von der Straßenhinterkante zurückversetzt - wird nicht eingehalten. Ein Einfügen liegt auch unter Berücksichtigung von § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO nicht vor. Denn in jedem Fall hat die Anwendung von § 23 Abs. 5 BauNVO nicht zur Folge, dass sich die in der Vorschrift genannten Anlagen stets einfügen, wenn sie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen geplant sind (BayVGH, B.v. 25.4.2005 - 1 CS 04.3461 - juris Rn. 24). Die materiellen Maßstäbe des § 23 Abs. 5 BauNVO, nach denen bei der Ermessensentscheidung vor allem die städtebaulichen Folgen einer Zulassung von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu beachten sind, sind auch bei der im Rahmen des § 34 Abs. 1 BauGB vorzunehmenden Prüfung von Bedeutung (OVG NW, U.v. 19.6.2008 - 7 A 2053/07 - juris Rn. 31; BayVGH, B.v. 25.4.2005 - 1 CS 04.3461 - juris Rn. 24). Gemessen hieran ist vorliegend zu berücksichtigen, dass die freien Vorgärten und Vorplätze entlang der Zeppelinstraße ein das Orts- und Straßenbild mitbestimmendes städtebauliches Element sind. Die Garage (WHG 4) hat durch ihre straßennähere Situierung eine erhebliche negative Vorbildwirkung mit Blick auf die Einheitlichkeit der Bauflucht entlang der Z. …straße. Vergleichbare, straßennähere Bebauung bzw. Nebenanlagen, die die maßgebliche Umgebungsbebauung prägen würden, sind nicht vorhanden. Die erhebliche negative Vorbildwirkung der Garage (WHG 4) führt deswegen zu städtebaulichen Spannungen, welche ein Einfügen auch unter Berücksichtigung des § 23 Abs. 5 BauNVO ausschließen. Eine Duldung oder Genehmigung der Garage der Klägerin hätte auch ohne

Berücksichtigung der ausdrücklichen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 126 bewirkt, dass zukünftig Nebengebäude dieser Art, im eigentlich städtebaulich freizuhaltenden Bereich zugelassen hätten werden müssen.

26
c. Die Inanspruchnahme der Klägerin als Bauherrin und damit als Verhaltensstörerin ist rechtmäßig nach Art. 76 Satz 1 BayBO i.V.m. Art. 9 LStVG. Ein Verschulden ist insofern nicht von Belang. Lediglich ergänzend wird darauf hingewiesen, dass aus den genehmigten und gestempelten Plänen (Ursprungsgenehmigung vom 31 Oktober 2013, Tekturgenehmigung vom 6. Mai 2014) stets ersichtlich war und klar hervorging, dass ein Abstand von 1,5 m zur Straße einzuhalten ist. Dass in der Tekturgenehmigung vom 6. Mai 2015 der straßenseitige Abstand nicht ausdrücklich vermaßt war, schadet nicht. Die zeichnerische Darstellung ist richtig und maßstabsgetreu erfolgt. Auch der Umstand, dass nach dem Vortrag der Klägerin ein illegaler Grenzüberbau seitens des Flurstücks … gegenüber dem Vorhabengrundstück zu einer notwenigen Verschiebung der Garagen geführt haben soll, ändert an dem gefunden Ergebnis nichts. Zum einen wird eine Baugenehmigung unbeschadet Rechte Dritte erteilt, Art. 68 Abs. 4 BayBO. Zum anderen ist die Frage des Überbaus eine Frage des Zivilrechts und entbindet den Bauherren nicht von der Pflicht im Falle einer anstehenden, planabweichenden Bauausführung vorab die Frage der Genehmigungspflichtigkeit der Änderung zu klären und gegebenenfalls eine an die geänderten Verhältnisse angepasst Genehmigung einzuholen.

27
d. Die nach § 114 Satz 1 VwGO durch das Gericht nur eingeschränkt überprüfbare Ermessensentscheidung zur Anordnung der Baubeseitigung ist ermessensfehlerfrei.

28
Die Beklagte hat insbesondere ermessengerecht einen Teilabbruch des Garagenkomplexes als mildere Mittel angeordnet. Ein Teilabbruch kommt nur dann in Betracht, wenn es bei der Struktur des Bauwerks möglich erscheint, durch Wegnahme bestimmter Teile einen genehmigungsfähigen Zustand zu erreichen und dabei eine funktionsgemäß nutzbare Anlage verbleibt (vgl. BVerwG, B.v. 29.9.1965 - IV B 214.65 - juris Rn. 58). Dies ist vorliegend der Fall. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Beklagte andere, gleichgelagerte Fälle anders behandelt oder gar nicht aufgegriffen hätte. Zwar hat der Klägerbevollmächtigte vorgetragen, dass die Beklagte in ähnlich gelagerten Fällen eine Baubeseitigung nicht erlassen hätte. Über die bloße Behauptung hinaus ist dieser Umstand jedoch im Übrigen unsubstantiiert geblieben. Auch der am 23. September 2020 seitens der Kammer durchgeführte Augenschein konnte die Behauptung des Bevollmächtigten der Klägerin nicht stützen. Vielmehr bestätigte sich, dass der straßenseitige Abstand entlang der Z. …straße durchweg eingehalten ist. Auch aus den Lageplänen ergibt sich nichts Anderes. Die Unverhältnismäßigkeit der Beseitigungsanordnung ergibt sich auch nicht, soweit die Klägerin vorträgt, es bestünde nun eine Zwangslage, weil die für die Wohnung 4 erforderliche Garage nun nicht mehr auf dem Grundstück nachgewiesen werden könne. Denn zum einen ist schon nicht ersichtlich, warum die Klägerin die Garagen nicht insgesamt unter Einhaltung des genehmigten Abstands zur Straße weiter in das Grundstück gerückt hat bzw. rücken konnte. Auch besteht die Möglichkeit eines offenen Stellplatzes anstatt von der Garage WHG 4. Zum anderen hat die Klägerin eine gegebenenfalls nun bestehende Zwangslage, dass Stellplätze und Garagen auf dem Grundstück nicht mehr nachgewiesen werden können und Regressansprüche des Eigentümers der Garage zu befürchten sind, selbst herbeigeführt. Die Verhältnismäßigkeit der Baubeseitigungsanordnung wird dadurch nicht in Frage stellen. Denn andernfalls würde fortgesetztes genehmigungswidriges Handeln privilegiert. Der jeweils pflichtwidrig Handelnde könnte sich so der Einhaltung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften letztlich entziehen. Schlussendlich ändert auch die allein zivilrechtlich entscheidende Überbausituation ausgehend von der FlNr. … in Bezug auf das Vorhabengrundstück nichts an der Verhältnismäßigkeit der Baubeseitigungsanordnung (s.o.).

II.

29
Gegen die Zwangsgeldandrohung bestehen keine rechtlichen Bedenken. Vollstreckungshindernisse sind nicht ersichtlich. Die Beklagte hat mit Bescheid vom 24. März 2017 eine Duldungsanordnung gegenüber dem Eigentümer der der Beseitigungsanordnung zugrundeliegenden Garage WHG erlassen, welche bestandskräftig geworden ist. Die Kostenfestsetzung begegnet ebenfalls keinen rechtlichen Bedenken.

III.

30

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 154 Abs. 1VwGO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 Abs. 1, 2 VwGO i.V. m. §§ 708 ff. ZPO.