

Titel:

Nachbarklage gegen Baugenehmigung für Mehrfamilienhaus

Normenkette:

BauGB § 34

BauNVO § 4, § 12

Leitsatz:

Zu der Frage, ob der durch fünf Stellplätze eines Mehrfamilienhauses verursachte Zu- und Abfahrtsverkehr zu unzumutbarem Immissionen führt. (Rn. 19) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

kein Abwehrrecht der Nachbarn im WA gegen Bauvorhaben mit 5 WE,
Gebietsprägungserhaltungsanspruch, Gebot der Rücksichtnahme, Immissionen, Stellplätze

Fundstelle:

BeckRS 2020, 426

Tenor

1. Die Antragsverfahren werden verbunden und die Anträge abgelehnt.
2. Die Antragsteller tragen die Kosten des Verfahrens.
3. Der Streitwert wird auf jeweils 3.750,00 EUR, ab Verbindung auf 7.500,00 EUR festgesetzt.

Gründe

I.

1

Die Antragsteller wenden sich gegen die Baugenehmigung für ein Mehrfamilienhaus auf dem Nachbargrundstück.

2

Frau ., die Antragstellerin im Parallelverfahren AN 9 S 19.01230, ist Miteigentümerin des Grundstücks FINr. . Gemarkung ., ., in ., das entlang der westlichen Grundstücksgrenze mit einem Wohnhaus sowie nördlich anschließend mit einer Garage bebaut ist, sie ist weiter Miteigentümerin des Wegegrundstücks FINr. ., das nördlich ihres Anwesens von West nach Ost verläuft. Südlich angrenzend an das Wegegrundstück und unmittelbar westlich des Grundstücks der Antragstellerin liegt das Baugrundstück FINr. . . Dieses war bisher mit einem soweit ersichtlich profilgleich an das Gebäude auf dem Grundstück FINr. . angebauten Wohngebäude sowie nördlich davon mit einer Garage bebaut, sowie mit einem entlang der westlichen Grundstücksgrenze verlaufenden eingeschossigen Nebengebäude. Westlich angrenzend an das Baugrundstück folgt das Grundstück FINr. . im Eigentum der Antragstellerin zu 2), das mit zwei Wohnhäusern (* .*) sowie einem soweit ersichtlich profilgleich an das Nebengebäude auf dem Baugrundstück angebauten Nebengebäude entlang der östlichen Grundstücksgrenze bebaut ist. Südlich angrenzend an das Baugrundstück und das Grundstück FINr. . liegt das Grundstück FINr. ., dessen Eigentümer der Antragsteller zu 1) und das nach den Angaben der Antragsgegnerin mit einem eingeschossigen Gebäude mit einer Grundfläche von 4,00 x 5,00 m bebaut ist. Südlich des Baugrundstücks sowie des Grundstücks FINr. . liegt das Grundstück FINr. ., das sich im Eigentum der Stadt . befindet und als Zufahrt zu den genannten Grundstücken dient.

3

Mit Bescheid vom 22. Mai 2019 erteilte die Antragsgegnerin der Beigeladenen auf ihren Bauantrag vom 23. November 2018 hin die Baugenehmigung für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten. In Nr. 2 des Bescheids wurden Abweichungen zugelassen gemäß Art. 63 Abs. 1 BayBO von Art. 6 Abs. 2 BayBO wegen Nichteinhaltung der erforderlichen seitlichen Abstandsflächen der

Dachgauben zum Nachbargrundstück FINr. ., von Art. 6 Abs. 3 BayBO wegen Nichteinhaltung der erforderlichen seitlichen Abstandsflächen zwischen den Dachgauben auf dem Baugrundstück, sowie nach Art. 63 Abs. 1 von Art. 6 Abs. 2 BayBO wegen Nichteinhaltung der nach Art. 6 Abs. 5 bzw. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen zum Nachbargrundstück FINr. . wegen nicht profilgleichen Anbaus nach Osten. Auf den Inhalt des den Antragstellern am 28. Mai 2019 zugestellten Bescheids wird verwiesen. Nach den den Genehmigungsstempel tragenden Plänen soll an der östlichen Grundstücksgrenze an das dort vorhandene Wohnhaus ein zweigeschossiges Wohngebäude mit ausgebautem 45 Grad-Satteldach angebaut werden, an das sich nach Norden hin ein zweigeschossiger Anbau mit nach Westen geneigtem Pultdach an den entsprechenden Anbau an das Wohngebäude auf dem Grundstück anschließt. Die östliche Giebelwand des Hauptgebäudes, die an die westliche Giebelwand des Wohngebäudes auf dem Grundstück FINr. . angebaut werden soll, weist eine Wandhöhe von ca. 5,90 m sowie eine Firsthöhe von 11,40 m auf, während die Wandhöhe der westlichen Giebelwand des Wohngebäudes auf dem Nachbargrundstück ca. 3,40 m und die Firsthöhe ca. 8,57 m beträgt. Die Breite der Giebelwand beim Bauvorhaben beträgt ca. 14,10 m, an die sich im Norden der 3 m breite Anbau und im Süden eine ca. 3,40 m und 3,80 m hohe und 3,00 m breite Grenzwall als Begrenzung der davor gelegenen Terrasse anschließen, welche unmittelbar an die östliche Außenwand des dort vorhandenen Wintergartenanbaus an das Wohngebäude mit ebenfalls 3,00 m Breite angrenzt.

4

Nach den genehmigten Plänen sollen weiter im südlichen Grundstücksbereich zwei Carports sowie ein Stellplatz mit Zufahrt von Süden her sowie im nördlichen Grundstücksbereich ein Carport direkt an der westlichen Grundstücksgrenze und ein weiterer Stellplatz mit Zufahrt jeweils vom Norden her errichtet werden.

5

Mit einem am 24. Juni 2019 beim Gericht eingegangenen Schreiben erhoben die Antragsteller Klage gegen die der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung und beantragten zugleich,

die aufschiebende Wirkung der Klage anzuordnen.

6

Im gleichen Schreiben erhob auch Frau . (AN 9 K 19.01231 und AN 9 S 19.01230) als Eigentümerin des Grundstücks FINr. . Klage gegen die Baugenehmigung und beantragte die Anordnung der aufschiebenden Wirkung ihrer Klage. Zur Begründung wurde gemeinsam vorgetragen, das genehmigte Gebäude füge sich nicht in die Umgebung ein, es biete dem Bauherrn die Möglichkeit, fünf Wohneinheiten zu erstellen, dies sei für den Siedlungscharakter tödlich, fast die ganze Grundstücksfläche werde überbaut oder für Stellplätze zugestrichelt, man müsse realistisch von acht Pkws ausgehen. Die Nachbarn seien nicht gegen eine Nachverdichtung, aber ein etwas kleineres Wohngebäude mit drei Wohneinheiten jeweils im EG, 1. OG und Dachgeschoss würde sich besser einfügen, auch sei die Zufahrt nicht sauber geregelt, für drei Parkplätze sei die Zufahrt von Süden her eine Spielstraße vorgesehen, was die Unfallgefahr für Eltern/Kinder erhöhe.

7

Zur weiteren Klagebegründung verwiesen die Antragsteller noch auf Besprechungsprotokolle und Schreiben mit dem Thema Nachverdichtung.

8

Mit Beschluss jeweils vom 24. Juni 2019 wurde die Bauherrin zum Verfahren beigeladen, mit Schriftsatz vom 1. Juli 2019 bestellte sich der Beigeladenenvertreter und beantragte,

die Anträge und Klagen abzuweisen.

9

Zur Begründung wurde mit Schriftsatz vom 27. Dezember 2019 auf die Ausführungen der Antragsgegnerin verwiesen.

10

Mit Schreiben vom 16. Juli 2019 beantragte die Antragsgegnerin,

die Klagen abzuweisen und die Eilanträge abzulehnen.

11

Zur Begründung wurde ausgeführt, die angefochtene Baugenehmigung sei rechtmäßig und verletze die Antragsteller nicht in ihren Rechten. Das Vorhaben füge sich nach § 34 Abs. 1 BauGB ein, dies gelte sowohl hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wie hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung. Das Vorhaben halte sich auch hinsichtlich Kubatur, Grundflächenzahl, Zahl der Geschosse und Höhe des Gebäudes im Rahmen dessen, was in der näheren Umgebung vorhanden sei, vergleichbare Gebäude gebe es zum Beispiel mit den Anwesen . sowie . bis ., eine Vergleichbarkeit hinsichtlich der überbauten Grundstücksfläche sei gegeben mit den Anwesen ., . sowie ., . In der näheren Umgebung seien zahlreiche Gebäude an einer Grundstücksgrenze angebaut, auch die überbaubare Grundstücksfläche halte sich im vorhandenen Rahmen. Die Zahl der Wohneinheiten sei kein Kriterium i.S.d. § 34 BauGB, es handele sich hier um Wohnnutzung. Eine Verletzung eines Gebietsprägungserhaltungsanspruchs gebe es hier nicht; dies ergebe sich schon daraus, dass es sich lediglich um ein Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten handele. Die Abstandsflächen des Bauvorhabens nach Süden und Norden lägen auf dem Baugrundstück selbst, die Rechte der Siedlervereinigung und von Frau . seien insofern nicht tangiert. Zum Grundstück der Antragstellerin FINr. . müssten nach Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO keine Abstandsflächen eingehalten werden, weil schon bislang an der Grenze ein Gebäude vorhanden sei und auch das Gebäude auf dem Nachbargrundstück selbst an der Grundstücksgrenze errichtet sei. Das Vorhaben müsse auch nicht profiligleich angebaut werden, das Gebot der Rücksichtnahme sei hier ebenfalls nicht verletzt. Hinsichtlich der Stellplätze werde auf § 12 Abs. 1 und 2 BauNVO verwiesen, die Zufahrt zu den drei Stellplätzen im Süden erfolge über eine öffentlich gewidmete Gemeinde straße.

12

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichts- und Behördenakten, insbesondere die dort vorhandenen Schriftstücke und Pläne, Bezug genommen.

II.

13

Die Anträge sind zulässig aber unbegründet.

14

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.

15

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

16

Die angefochtene Baugenehmigung der Antragsgegnerin vom 22. Mai 2019 verletzt jedenfalls die Antragsteller nicht in ihren Rechten. Eine Verletzung prüfpflichtiger und die Antragsteller als Nachbarn schützender Vorschriften durch die Baugenehmigung vom 22. Mai 2019 ist hier aller Voraussicht nach nicht gegeben.

17

Anders als im Verfahren AN 9 S 19.01230 hält das Bauvorhaben gegenüber den Grundstücken der Antragsteller jeweils die Abstandsflächen ein, da die nach Süden und Westen gerichteten Abstandsflächen nach dem den Genehmigungsstempel tragenden Abstandsflächenplan auf dem Baugrundstück liegen und der nach den genehmigten Plänen an der Grundstücksgrenze zum Grundstück FINr. . . gelegene Carport bei einer Breite von 5,00 m und einer Höhe von ca. 2,69 m nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 BayBO ohne Abstandsflächen an der Grenze zulässig ist. Im Übrigen machen die Antragsteller auch keine Rechtsverletzung im Hinblick auf die Abstandsflächen zu ihren Grundstücken geltend.

18

Soweit sich die Antragsteller sinngemäß darauf berufen, dass durch das Bauvorhaben ein ihnen zustehender Gebietsprägungserhaltungsanspruch verletzt sei, 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. Nachdem für das Baugrundstück und die maßgebliche nähere Umgebung kein Bebauungsplan existiert, ergibt sich die Zulässigkeit der Art der Nutzung hier aus § 34 Abs. 1, Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO. Hier handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet, dies wird in der planungsrechtlichen Stellungnahme der Antragsgegnerin festgestellt, ohne dass die Antragsteller dem widersprochen, etwas anderes ist auch aus den vorliegenden Bildern und Plänen nicht ersichtlich. Auch die Antragstellerin zu 2) übt auf ihrem Grundstück Wohnnutzung aus, während die Nutzung des Grundstücks des Antragstellers zu 1) nicht bekannt ist. Im Hinblick auf die lediglich geringfügige Bebauung dort ist jedenfalls eine gebietsfremde prägende Nutzung auf diesem Grundstück nicht zu erwarten. 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 Antragsteller 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.

19

Auch das planungsrechtlich zugunsten der Antragsteller wirkende Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme führt hier nicht zu einem Erfolg der Klagen, da das Bauvorhaben im Hinblick auf die Anwesen der Antragsteller 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 die Grundstücke der Antragsteller eine unzumutbare Beeinträchtigung, zumal auch die Abstandsflächen in voller Länge zu ihren Grundstücken hin eingehalten werden und auf dem Baugrundstück selbst liegen. Soweit sich die Antragsteller sinngemäß darauf berufen, 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 der Anwesen der Antragsteller führen könnte. Unabhängig davon, dass fünf Stellplätze auf einem Grundstück, die ausschließlich von der dort vorgesehenen Wohnnutzung bedingt werden, nach § 12 BauNVO im Baugebiet zulässig sind, ist hier durch den üblicherweise mit diesen Stellplätzen verbundenen Zu- und Abfahrtsverkehr keine abwehrbare Belastung für die Antragsteller zu erwarten. Dabei kommt hier noch hinzu, dass drei der Stellplätze von Süden her über die öffentliche Straße auf FINr. . angefahren werden, wodurch die Antragstellerin zu 2) wohl kaum belästigt werden könnte, während die beiden weiteren Stellplätze von Norden her über den dortigen Stichweg angefahren werden sollen, was wiederum keine Auswirkungen auf das Grundstück des Antragstellers zu 1) haben dürfte.

20

Auch bauordnungsrechtlich ist kein prüfpflichtiges nachbarschützendes Recht ersichtlich, auf das sich die Antragsteller zur Abwehr des Bauvorhabens stützen könnten. Anders als zum östlich an das Bauvorhaben angrenzenden Grundstück FINr. ., zu dem die Abstandsflächen aller Voraussicht nach nicht eingehalten werden (vgl. Beschluss vom 9.1.2020 im Verfahren AN 9 S 19.01230) werden die Abstandsflächen vom Bauvorhaben gegenüber den Grundstücken der Antragsteller zu 1) und 2) eingehalten.

21

Soweit sich die Antragsteller darauf berufen, dass durch den vom Bauvorhaben ausgelösten Verkehr eine Gefährdung Dritter bewirkt werden könnte, so liegen dafür weder irgendwelche konkreten Anhaltspunkte vor, noch könnten sich die Antragsteller als Nachbarn darauf berufen.

22

Damit sind die Anträge abzulehnen.

23

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 161 Abs. 1, 154 Abs. 1 VwGO. Der Streitwert ergibt sich aus § 52 Nr. 1 GKG. Da sich die Baugenehmigung als voraussichtlich rechtswidrig erwiesen hat, wenn auch nicht gegenüber den Antragstellern und ihren Grundstücken, so entspricht es billigem Ermessen, dass der Beigeladene seine Kosten selbst trägt.