

Titel:

Erfolgreiche Nachbarklage: Unbestimmtheit einer Baugenehmigung in Bezug auf Einhaltung der Vorschriften zu den Abstandsflächen

Normenketten:

BayVwVfG Art. 37 Abs. 1

BayBO Art. 6 Abs. 4, Art. 6 Abs. 5

BauGB § 34 Abs. 1 S. 1

Leitsatz:

Lässt sich aus den Bauplänen die Einhaltung der Vorschriften über Abstandsflächen nicht mit der notwendigen Sicherheit feststellen, ist die Baugenehmigung zu unbestimmt iSv Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG. (Rn. 18) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Nachbarklage, Bestimmtheit Baugenehmigung, Abstandsflächen, Festlegung Geländeoberfläche, 16-m-Privileg, Bestimmtheit, Baugenehmigung

Rechtsmittelinstanz:

VGH München, Beschluss vom 12.07.2021 – 1 ZB 21.735

Fundstelle:

BeckRS 2020, 49713

Tenor

I. Der Baugenehmigungsbescheid des Beklagten vom September 2018, Az. ..., wird aufgehoben.

II. Der Beklagte hat die Kosten des Verfahrens zu tragen. Die Beigeladenen tragen ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

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

Tatbestand

1

Die Kläger wenden sich im Wege einer Nachbarklage gegen eine Baugenehmigung für den Neubau von sechs Doppelhaushälften mit Tiefgarage.

2

Das Vorhaben soll auf den Grundstücken mit den FINrn. 63/12 und 63/13 der Gemarkung ... verwirklicht werden. Das Gebiet liegt zwischen der südöstlich von den Grundstücken verlaufenden S. Straße und der nordwestlich liegenden S.gasse im unbeplanten Innenbereich. Das Grundstück der Kläger mit der FINr. 63/28 liegt nordöstlich der Vorhabengrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans "östlich der S.gasse". Das "L-förmige" Grundstück liegt an der S. Straße. Es ist mit einem Wohnhaus bebaut und grenzt in seinem hinteren Bereich unmittelbar an die Vorhabengrundstücke an. Im vorderen Bereich entlang der S. Straße ist das Vorhabengrundstück mit der FINr. 63/13 von dem Grundstück der Kläger durch das Grundstück mit der FINr. 63/29 getrennt, welches an der Grenze zum Vorhabengrundstück mit Garagen bebaut ist. Das Gelände steigt in Richtung Nordwesten von der S. Straße zur S.gasse hin an.

3

Unter dem 23. August 2017 beantragte die Beigeladene zu 1) eine Baugenehmigung für die Errichtung von sechs Doppelhaushälften mit der Kubatur E + I + D, einer Tiefgarage mit 11 Stellplätzen und einer Bestandgarage. Im nordöstlichen Bereich der Vorhabenfläche in Richtung S.gasse soll das Gebäude mit den Doppelhaushälften (DHH) 1 und 2 errichtet werden. Die Gebäude mit den DHH 3 und 4 sowie 5 und 6

sollen im mittleren Bereich der für das Vorhaben vorgesehenen Fläche einander gegenüberliegend errichtet werden. Die DHH 6 liegt dabei mit einer Giebelseite entlang der Grundstücksgrenze in Richtung des Grundstücks der Kläger. Im südöstlichen Bereich an der S. Straße befinden sich die Gartenbereiche der DHH 3 bis 6. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist ebenfalls in diesem Bereich entlang der Grenze zum Nachbargrundstück mit der FINr. 63/29 geplant.

4

Mit Bescheid vom 13. September 2018, den Klägern zugestellt am 20. September 2018, wurde die Baugenehmigung für das Vorhaben unter Ersetzung des Einvernehmens der Gemeinde erteilt. Die Genehmigung umfasst im Vergleich zum Bauantrag noch zusätzliche Parkplätze für Besucher entlang der S.Igasse. Diese Parkplätze wurden durch eine mit Genehmigungsvermerk versehene Tekturklappe in die Baupläne aufgenommen.

5

Gegen diesen Bescheid erhoben die Kläger am 17. Oktober 2018 Klage zum Verwaltungsgericht München und beantragten,

6

Der Baugenehmigungsbescheid des Beklagten vom 13. September 2018, Az. ..., wird aufgehoben.

7

Zur Begründung trug der Bevollmächtigte der Kläger mit Schriftsatz vom 31. Januar 2019 vor, dass sich das Vorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfüge. Der Beklagte habe die maßgebliche nähere Umgebung fehlerhaft ermittelt. Der Radius möglicher Referenzobjekte sei zu groß gezogen worden. In der tatsächlich relevanten näheren Umgebung gäbe es keine Referenzobjekte, welche im Maß der baulichen Nutzung, der Flächenausnutzung sowie der Situierung dem streitgegenständlichen Vorhaben entsprechen würden. Insbesondere gäbe es hinsichtlich des Verhältnisses von Flächenausnutzung und Freifläche keine vergleichbaren Objekte. Die von der Beklagten herangezogenen Bezugsobjekte seien zudem hinsichtlich des Gesamteindrucks, welcher sich durch die Kumulation der verschiedenen Maßzahlen ergebe, nicht vergleichbar. Ferner habe der Beklagte die drei Baukörper jeweils für sich betrachtet und hinsichtlich des Merkmals des Einfügens geprüft. Da es sich jedoch um ein Gesamtvorhaben, welches zudem durch eine Tiefgarage verbunden sei, handele, müssten die drei Doppelhäuser zusammen betrachtet werden. Das Vorhaben habe eine Vorbildwirkung, welche eine massive Nachverdichtung in der näheren Umgebung erwarten lasse und damit bodenrechtliche Spannungen auslöse. Es liege ein Verstoß gegen das drittschützende Gebot der Rücksichtnahme vor. Die faktische Höhe der DHH 6 führe aufgrund der Situierung in der Nähe der Grundstücksgrenze zu einer erdrückenden Wirkung, biete gegenüber den Klägern unzumutbare Einsichtnahmemöglichkeiten und führe besonders in der Mittags- und Nachmittagszeit zu einer erheblichen Verschattung des Gartens und der Terrasse der Kläger. Die DHH 6 mit einer Firsthöhe von 9,67 m habe lediglich einen Abstand von 3,55 m zur Grundstücksgrenze. Die gesetzlichen Abstandflächenvorschriften könnten damit nur durch das Schmalseitenprivileg eingehalten werden. Vorliegend sei zudem zu berücksichtigen, dass das Grundstück der Kläger 1,5 m tiefer liege als die Vorhabengrundstücke. Damit trete das Vorhaben gegenüber den Klägern faktisch mit einer Höhe von 11,20 m in Erscheinung. Diese faktische Höhe sei für die Beurteilung hinsichtlich der Auswirkungen auf das Grundstück der Kläger zugrunde zu legen. Demgegenüber habe das Interesse des Bauherrn an einer hohen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks durch ein bauplanungsrechtlich unzulässiges Vorhaben zurückzutreten.

8

Mit Schriftsatz vom 13. März 2019 beantragte der Beklagte,

9

die Klage abzuweisen.

10

Zur Begründung trug der Beklagte vor, dass die Vorschriften zum Maß der baulichen Nutzung keine nachbarschützende Wirkung entfalten würden. Überdies sei die nähere Umgebung zur Beurteilung des streitgegenständlichen Vorhabens korrekt ermittelt worden. Die herangezogenen Referenzobjekte befänden sich in einem Umkreis von etwa 100 m um die Vorhabengrundstücke. Das Vorhaben füge sich danach in die umliegende Bebauung ein und löse keine bodenrechtlichen Spannungen aus. Eine unverhältnismäßige

Flächenausnutzung sei nicht gegeben und für die Frage des Einfügens ohnehin nicht maßgeblich. Eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots liege nicht vor. Von dem Vorhaben gehe keine "erdrückende" oder "einmauernde" Wirkung aus. Insbesondere würden die Vorschriften über Abstandsflächen eingehalten. Auf den Geländeversatz in Höhe von 1,5 m auf dem klägerischen Grundstück komme es bei der Beurteilung nicht an, zumal dieser den Eindruck erwecke, künstlich entstanden zu sein.

11

Mit Schriftsatz vom 25. November 2020 vertiefte der Bevollmächtigte der Kläger seinen Vortrag, dass sich das Vorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht einfüge. Es wurde zur Frage der maßgeblichen Umgebung, Referenzobjekten und der Flächenausnutzung weiter ausgeführt. Hinsichtlich der notwendigen Abstandsflächen würden diese nicht offensichtlich eingehalten, sondern die rechtlichen Möglichkeiten bis zum Anschlag ausgenutzt. Die faktische Höhe des DHH 6 führe damit zu einer erdrückenden Wirkung gegenüber dem Grundstück der Kläger. Es werde bestritten, dass der bestehende Geländeversatz auf künstliche Weise entstanden sei. Jedenfalls bestehe er mindestens seit Errichtung der Häuser vor 25 Jahren. Daher sei hierauf bei der Planung der Neubebauung des Nachbargrundstücks Rücksicht zu nehmen. Schließlich sei das Einvernehmen der Gemeinde in rechtswidriger Weise bei der Erteilung der Baugenehmigung ersetzt worden. Die Versagung sei zulässig gewesen, da sich das Vorhaben aufgrund seiner Baumasse und der damit verbundenen Verdichtung nicht einfüge. Die objektive Unrechtmäßigkeit der Baugenehmigung müsse bei der Interessenabwägung im Rahmen des Rücksichtnahmegebots berücksichtigt werden.

12

Am 23. Oktober 2018 teilten die Beigeladene zu 1) und die Beigeladene zu 2) mit, dass nunmehr die Beigeladene zu 2) Bauherrin des streitgegenständlichen Vorhabens ist.

13

Die Kammer hat am 3. Dezember 2020 die mündliche Verhandlung durchgeführt. Hinsichtlich des Verlaufs der mündlichen Verhandlung wird auf die Niederschrift verwiesen.

14

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die Gerichts- und Behördenakten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

15

I. Die Klage ist zulässig und begründet. Die Baugenehmigung vom 13. September 2018 ist rechtswidrig und verletzt die Kläger in ihren Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

16

Dritte können sich gegen eine Baugenehmigung dann mit Aussicht auf Erfolg zur Wehr setzen, wenn die angefochtene Baugenehmigung rechtswidrig ist und diese Rechtswidrigkeit zumindest auch auf der Verletzung von Normen beruht, die gerade auch dem Schutz des betreffenden Nachbarn zu dienen bestimmt und im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sind (BayVGh, B.v. 24.3.2009 - 14 CS 08.3017 - juris Rn. 20). Es genügt nicht, wenn die Baugenehmigung gegen Rechtsvorschriften des öffentlichen Rechts verstößt, die nicht - auch nicht teilweise - dem Schutz der Eigentümer benachbarter Grundstücke zu dienen bestimmt sind. Dementsprechend findet im gerichtlichen Verfahren aufgrund einer Nachbarklage keine umfassende Rechtmäßigkeitskontrolle statt. Die Prüfung hat sich vielmehr darauf zu beschränken, ob durch die angefochtene Baugenehmigung drittschützende Vorschriften, die dem Nachbarn einen Abwehranspruch gegen das Vorhaben vermitteln, verletzt sind (BayVGh, B.v. 24.3.2009 - 14 CS 08.3017 - juris Rn. 20 m.w.N.).

17

Die im bauaufsichtlichen Verfahren zu prüfenden Vorschriften ergeben sich aus Art. 59 BayBO. Danach sind hier insbesondere die Einhaltung von Abstandsflächen (Art. 59 Satz 1 Nr. 1b) BayBO) sowie die Zulässigkeit des Vorhabens im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB (Art. 59 Satz 1 Nr. 1a) BayBO) zu prüfen. Insbesondere bei den Vorschriften zur Einhaltung der Abstandsflächen handelt es sich um nachbarschützende Vorschriften (Simon/Busse/Kraus, 139. EL Oktober 2020, BayBO Art. 6 Rn. 3). Bei der Vorschrift des § 34 BauGB kommt es, wenn sich wie hier das Vorhaben nach der Art der baulichen Nutzung

unzweifelhaft einfügt, für die Beurteilung einer Verletzung von nachbarlichen Rechten allein darauf an, ob das Vorhaben die mit dem Gebot des Einfügens (§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB) geforderte Rücksichtnahme wahrt (BayVGh B.v. 20.5.2020 - 9 ZB 18.2585 - juris Rn. 5 m.w.N.). Für die Frage des Einfügens nach dem Maß der baulichen Nutzung sowie der Grundstücksfläche, welche überbaut werden soll, vermittelt § 34 BauGB dagegen grundsätzlich keinen Drittschutz (BayVGh B.v. 20.5.2020 - 9 ZB 18.2585 - juris Rn. 5).

18

1. Die Baugenehmigung ist bereits zu unbestimmt. Insbesondere lässt sich aus den Bauplänen die Einhaltung der Vorschriften über Abstandsflächen nicht mit der notwendigen Sicherheit feststellen.

19

Eine Baugenehmigung ist auch dann aufzuheben, wenn aufgrund einer Unbestimmtheit der Baugenehmigung eine Verletzung von Nachbarrechten nicht eindeutig ausgeschlossen werden kann (BayVGh, B.v. 16.4.2015 - 9 ZB 12.205 - juris Rn. 7; BayVGh, B.v. 29.1.2016 - 15 ZB 13.1759 - juris Rn. 7). Eine Baugenehmigung muss inhaltlich hinreichend bestimmt sein (Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG). Sie muss Inhalt, Reichweite und Umfang des genehmigten Vorhabens eindeutig erkennen lassen, damit die mit dem Bescheid getroffene Regelung für die Beteiligten des Verfahrens nachvollziehbar und eindeutig ist (vgl. BayVGh, B.v. 20.3.2018 - 15 CS 17.2523 - juris Rn. 30). Zu einer Unbestimmtheit gelangt man dann, wenn sich der Aussagegehalt eines Verwaltungsakts - hier der Baugenehmigung - auch nicht durch Auslegung ermitteln lässt (vgl. BVerwG, U.v. 29.10.1998 - 4 C 9/97 - juris Rn. 19).

20

Die Baugenehmigung ist aufgrund der Ergänzung einer Tekturklappe in den Bauplänen zu unbestimmt. Infolge derer enthalten die genehmigten Baupläne keine eindeutige Darstellung hinsichtlich des Erdgeschosses der DHH 1 und 2 und deren genauer Lage. Nach Einreichung der Bebauungspläne wurde das zur Genehmigung gestellte Vorhaben im Bereich der S.gasse vor den DHH 1 und 2 um zwei Besucherstellplätze ergänzt. Die Stellplätze wurden in einer Tekturklappe gemeinsam mit dem Grundriss der DHH 1 und 2 planerisch dargestellt. Hierbei ist der Grundriss der DHH 1 und 2 jedoch nicht vollständig auf der Tekturklappe abgebildet. Der nordöstliche Teil der Häuser, insbesondere die Außenwand und anschließende Freiflächen sind nicht dargestellt. Die Tekturklappe wurde über dem ursprünglichen Grundrissplan des Erdgeschosses der DHH 1 und 2 am 20. Dezember 2017 eingefügt und abgestempelt. Hierbei erfolgte die Einfügung erkennbar nicht direkt über der ursprünglichen Darstellung, sondern in Richtung Nordosten verschoben und verdeckt insoweit die ursprüngliche Darstellung der nordöstlichen Hauswand und des angrenzenden Freibereichs. Damit fehlt es in den genehmigten Bauplänen an einer eindeutigen Darstellung der Lage, Form und Gestaltung der nordöstlichen Außenwand. Dies ist insoweit problematisch, als damit aus diesem Bauplan die genaue Position und der genaue Abstand der Nordostseite der DHH 1 und 2 zu der nordwestlichen Hauswand des DHH 5 und 6 nicht ersichtlich ist. Anhand dieser Darstellung ist es dem Gericht damit nicht möglich für diese Stelle eine abschließende und vollumfängliche Beurteilung der Einhaltung der Vorschriften über Abstandsflächen vorzunehmen. Dies betrifft zwar eine Seite des DHH 5 und 6, welche nicht dem betroffenen Nachbargrundstück zugewandt ist. Allerdings macht das Gebäude in Richtung des klägerischen Grundstücks vom sog. 16-m-Privileg nach Art. 6 Abs. 5 BayBO Gebrauch. In einem solchen Fall muss ein Gebäude die Abstandsflächenvorschriften vor allen Außenwänden des Vorhabens, auch soweit diese Seiten vom betroffenen Nachbargrundstück abgewandt liegen, einhalten, um keine Verletzung nachbarschützender Rechte auszulösen (BayVGh, B.v. 17.4.2000 - GrS 1/1999, 14 B 97.2901 - juris Rn. 14 ff.). Diese Unbestimmtheit in Bezug auf die Abstandsflächenproblematik lässt sich auch nicht im Wege der Auslegung mit Hilfe der sonstigen Baupläne auflösen. Die Grundrisse der anderen Stockwerke sind nicht geeignet eine maßstabsgetreue Darstellung des Erdgeschosses zu ersetzen. Insbesondere kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Verlauf der nicht dargestellten Hauswand aufgrund von Ausbuchtungen oder Erkern gegenüber den anderen Geschossen abweicht. Dies gilt insbesondere, da die Darstellung des Kellergeschosses an der fraglichen Wand insgesamt vier Ausbuchtungen vorsieht. Sollten sich diese im Erdgeschoss fortsetzen, könnten diese zumindest teilweise in den der notwendigen Abstandsfläche der nordwestlichen Hauswand des DHH 5 und 6 liegen.

21

2. Das genehmigte Bauvorhaben hält hiervon unabhängig auch an der nordöstlichen Seite der Außenwand der DHH 5 und 6 die notwendige Abstandsfläche zum Grundstück der Kläger nicht ein und verletzt damit Rechte der Kläger.

22

Abstandsflächen sind in der Regel mit einer Tiefe einzuhalten, die der gem. Art. 6 Abs. 4 BayBO maßgeblichen Wandhöhe entspricht. Die zu beachtende Wandhöhe ergibt sich aus dem Maß des Abstands von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO). Auf Giebelseiten ist bis zu einer Dachneigung von 70 ° ein Drittel der Höhe der Giebelfläche hinzuzurechnen. Als unteren Bezugspunkt kommt es auf die Geländeoberfläche des Baugrundstücks und nicht des Nachbargrundstücks an (BayVGH, B.v. 31.3.2009 - 9 ZB 06.3073 - juris Rn. 3). Die relevante Geländeoberfläche kann dabei sowohl die natürliche als auch eine festgelegte Oberfläche sein (Simon/Busse/Kraus, 137. EL Juli 2020, BayBO Art. 6 Rn. 168). Hierbei ist grundsätzlich zunächst von der natürlichen, nicht durch Aufschüttungen oder Abgrabungen veränderten, Geländeoberfläche auszugehen (Simon/Busse/Kraus, 137. EL Juli 2020, BayBO Art. 6 Rn. 169). Abweichendes ergibt sich dann, wenn durch die Bauaufsichtsbehörde eine andere Geländeoberfläche festgesetzt wurde. Bei der Festlegung der Geländeoberfläche handelt es sich um eine eigenständige Ermessensentscheidung der Baubehörde, welche grundsätzlich auch mit einer Baugenehmigung verbunden werden kann (Simon/Busse/Kraus, 139. EL Oktober 2020, BayBO Art. 6 Rn. 171a). Eine solche Festlegung kann bereits dann angenommen werden, wenn - wie hier - in den Bauplänen eine Neugestaltung der Geländeoberfläche vorgesehen ist und das Vorhaben von der Genehmigungsbehörde entsprechend den Bauplänen genehmigt wird (vgl. Simon/Busse/Kraus, 139. EL Oktober 2020, BayBO Art. 6 Rn. 171a sowie der dortigen Abbildung). Mit Umsetzung des Vorhabens kommt es vorliegend zu einer massiven Umgestaltung des Geländes, welches teilweise deutlich um bis zu 1,25 m abgesenkt wird. In den Bauplänen wurde ein Bezugspunkt von +/- 0,00 m festgelegt, auf welchen sich die Darstellungen der neuen Geländeoberfläche und alle Höhenangaben der Gebäude beziehen. Hiervon ausgehend, ergibt sich für die Außenwand der DHH 5 und 6 in Richtung des klägerischen Grundstücks an der nordöstlichen Seite der Wand eine Abstandsfläche von 6,97 m und an der südöstlichen Seite der Wand von 6,99 m. Vor zwei Außenwänden genügt nach Art. 6 Abs. 6 Satz 1 BayBO auch die Hälfte der an sich einzuhaltenden Abstandsflächen, soweit die Außenwände nicht mehr als 16 m lang sind und die Abstandsflächen an den übrigen Wänden voll eingehalten werden (sog. 16-m-Privileg). In diesem Fall wären an der nordöstlichen Seite der Wand eine Abstandsfläche von 3,49 m und an der südöstlichen Seite der Wand von 3,50 m einzuhalten. Nach Messungen mit dem Lineal ergibt sich aus den genehmigten Bauplänen für die Außenwand der DHH 5 und 6 ein Abstand zur Grundstücksgrenze an ihrer südöstlichen Seite von 4 m und an der nordöstlichen Seite von etwa 3,35 m. Damit hält das Vorhaben an der nordöstlichen Außenwand auch bei Inanspruchnahme des 16-m-Privilegs die notwendige Abstandsfläche von 3,49 m zum Grundstück der Kläger nicht ein.

23

3. Soweit sich der Bevollmächtigte der Kläger darauf beruft, dass sich das Vorhaben zudem nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht einfüge, vermitteln solche etwaigen Verstöße bereits keinen Drittschutz (BayVGH B.v. 20.5.2020 - 9 ZB 18.2585 - juris Rn. 5). Hinsichtlich des ebenfalls gerügten Verstoßes gegen das Gebot der Rücksichtnahme, erscheint ein solcher zweifelhaft. Auf die Frage der Verletzung von anderen drittschützenden Normen des Bauplanungsrechts und Bauordnungsrechts kommt es vor dem Hintergrund der Verletzung der Abstandsflächenvorschriften jedoch nicht mehr streitentscheidend an.

24

II. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Der unterliegende Teil trägt die Kosten des Verfahrens. Es entspricht der Billigkeit, dass die Beigeladenen ihre außergerichtlichen Kosten selbst tragen, da sie keine Anträge gestellt und sich somit keinem Kostenrisiko ausgesetzt haben (§ 162 Abs. 3 und § 154 Abs. 3 VwGO).

25

III. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit im Kostenpunkt beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff ZPO.