

**Titel:**

**Erfolgreiche Klage gegen Nachbarn erteilte Baugenehmigung**

**Normenkette:**

BauGB § 34

BauNVO § 15

BayBO Art. 6, Art. 59, Art. 68

**Leitsätze:**

1. Ist ein innerörtliches Grundstück schon bisher nicht vor Einblicken geschützt, ist es einem Nachbarn zumutbar, wenn durch ein Bauvorhaben die Möglichkeit einer vermehrten Einsichtnahme entsteht. (Rn. 26) (redaktioneller Leitsatz)
2. In Einzelfällen können Beeinträchtigungen und Störungen aufgrund besonderer örtlicher Verhältnisse das zumutbare Maß überschreiten und sich in der Umgebung eines Baugrundstücks als unzumutbar darstellen, wenn es aufgrund der örtlichen Verhältnisse zu chaotischen Verkehrsverhältnissen im unmittelbaren Umgriff des Nachbargrundstücks kommen wird. (Rn. 31) (redaktioneller Leitsatz)
3. Die Zulässigkeit eines Überbaus richtet sich nach zivilrechtlichen Vorschriften, sodass ein etwaiger Überbau nicht der Überprüfung durch das Verwaltungsgericht unterliegt. (Rn. 42 – 43) (redaktioneller Leitsatz)
4. Die Pflicht zur Herstellung einer ausreichenden Zahl von Stellplätzen dient nicht dem Schutz der Nachbarn, sondern dem öffentlichen Interesse an der Entlastung des öffentlichen Verkehrsraumes vor ruhendem Verkehr. (Rn. 45) (redaktioneller Leitsatz)

**Schlagworte:**

Baugenehmigung, Drittschutz, Gartenmauer, Stellplätze, Verkehr, Balkon, vereinfachtes Genehmigungsverfahren, Rücksichtnahmegebot, Einsichtsmöglichkeit, Abstandsfläche, Überbau

**Rechtsmittelinstanz:**

VGH München, Beschluss vom 20.08.2021 – 15 ZB 21.281

**Fundstelle:**

BeckRS 2020, 50652

**Tenor**

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Der Kläger trägt die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen.

III. Das Urteil ist im Kostenpunkt vorläufig vollstreckbar, für die Beigeladenen jedoch nur gegen Sicherheitsleistung in Höhe des zu vollstreckenden Betrages.

**Tatbestand**

1

Der Kläger wendet sich gegen eine den Beigeladenen erteilte Baugenehmigung für den Neubau einer Gartenmauer, die Errichtung von Stellplätzen und die Vergrößerung der Balkone.

2

Der Kläger ist Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 46/2 der Gemarkung S ... (A ... B ..., Gemeinde M ...), an das östlich und südlich das Grundstück mit der Fl.Nr. 43/3 der Gemarkung S ... (Ä ... L ... Str. ..., Gemeinde M ...) und daran wiederum südlich das Grundstück Fl.Nr. 43 (Ä ... L ... Str. ...) angrenzt. Mit Bescheid vom 7. Februar 2018, Az. 41-602-B-2017-1469, genehmigte das Landratsamt K ... den Beigeladenen den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garagen und Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 43.



### 3

Mit Formblättern vom 10. Mai 2019 beantragten die Beigeladenen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 43/3 und 43 den Neubau einer Gartenmauer (aus Stahlbeton), die Errichtung von Stellplätzen sowie die Vergrößerung der Balkone. Das gemeindliche Einvernehmen wurde als Angelegenheit der laufenden Verwaltung am 14. Mai 2019 erteilt.

### 4

Mit Schreiben vom 24. Mai 2019 teilte der Bevollmächtigte der Beigeladenen dem Landratsamt K ... mit, dass der Kläger in einem zivilrechtlichen Verfahren unter anderem die Beseitigung der Mauer beantrage. Der Kläger habe sein Einverständnis zu dem Vorhaben in Aussicht gestellt, wenn auf der Gartenmauer noch ein Sichtschutzelement angebracht werde. Es werde daher angefragt, ob das Anbringen eines 1,10 m hohen Sichtschutzes aus Milchglas auf der errichteten Mauer auf 12 m Länge genehmigungsfähig sei. Mit Schriftsatz vom 21. August 2019 führte er weiter aus, dass die Höhe der Mauer und des Aufsatzes 2 m nicht überschreiten werde und der Milchglasaufsatz eine Höhe von 1,05 m (oder auch weniger) haben solle.

### 5

Mit Bescheid vom 19. Dezember 2019, Az. 41-602-T-2019-664, dem Kläger zugestellt am 24. Dezember 2019, erteilte das Landratsamt K ... die beantragte Genehmigung als Tektur (Ziff. 1). Ziff. 2 besagt, dass die Nebenbestimmungen des Ausgangsbescheids vom 7. Februar 2018 gälten, soweit sie nicht nachstehend geändert oder ergänzt würden.

### 6

Gegen den Bescheid hat der Kläger mit Schreiben seines Bevollmächtigten vom 20. Januar 2020 am 23. Januar 2020 Klage zum Verwaltungsgericht Regensburg erheben lassen.

### 7

Zur Begründung wurde im Wesentlichen vorgebracht, dass mit der Tekturgenehmigung ein (teilweiser) Schwarzbau legalisiert werden solle. Der Kläger habe dem der Genehmigung vom 7. Februar 2018 zugrundeliegenden Eingabeplan zugestimmt, da dieser weder eine Gartenmauer noch derartige Stellplätze beinhaltete sowie in den Ausmaßen kleinere Balkone. Die errichtete Mauer (mit hinterliegender Aufschüttung) halte den notwendigen Abstand zum klägerischen Gebäude nicht ein, wobei nicht nur das Wohnhaus zugrunde zu legen sei, sondern auch der neben dem Wohnhaus befindliche Bau. Die Mauer müsse zudem in Verbindung mit der (auch nachträglich genehmigten) Aufschüttung gesehen werden, die einen enormen Druck erzeuge mit der Gefahr, dass die Mauer und ein Teil der Aufschüttung auf das klägerische Grundstück stürzten. Insoweit bestehe ein Schutz aus dem nachbarschützenden nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnis. Die Mauer diene dazu, vor dem von den Beigeladenen errichteten Gebäude eine annähernd ebene Fläche in Terrassenform zu erhalten, sodass die Intimsphäre des Klägers beeinträchtigt sei. Es bestünden auch Zweifel, ob nunmehr nach Errichtung der Mauer mit anschließender Aufschüttung das errichtete Haus überhaupt noch die notwendige Abstandsfläche aufweise. Im Rahmen der Genehmigung sei der Fuß der vorhandenen Böschung zugrunde gelegt worden. Ursprünglich seien drei Stellplätze eingezeichnet gewesen, nunmehr seien es eine ganze Anzahl mehr, sodass erheblicher Lärm und gesundheitsgefährdender Gestank (Abgase) vorlägen sowie aufgrund der Aufschüttung freie Sicht der Benutzer der Parkplätze in den Hausbereich des Klägers. Die Anordnung von Stellplätzen unterliege wie auch Schall- und Geruchsbelästigungen dem Drittschutz. Die Balkone seien ca. 0,5 m länger ausgeführt worden als genehmigt und ließen das errichtete Gebäude massiver erscheinen mit dementsprechenden Auswirkungen auf das klägerische Haus und Grundstück. Die nachträgliche Genehmigung der Mauer verletze das (nachbarschützende) Eigentumsrecht des Klägers. Es sei aus Gründen der Standsicherheit zuerst eine "Fußfläche" von ca. 60 bis 80 cm Breite mit entsprechender Tiefe betoniert worden, wobei mindestens 30 cm auf dem klägerischen Grundstück lägen.

### 8

Ziff. 3 des streitgegenständlichen Bescheids sei sinnlos, da es sich um eine nachträgliche Genehmigung handle.

### 9

Für den Kläger wird beantragt,

den Bescheid des Landratsamts K ... vom 19. Dezember 2019, Az. 41-602-T-2019-664, aufzuheben.

**10**

Der Beklagte beantragt,  
die Klage abzuweisen.

**11**

Das Landratsamt K ... trug im Wesentlichen vor, dass die Abstandsflächen eingehalten würden. Die Höhe der Gartenmauer betrage auf der gesamten Länge deutlich unter 2 m, sodass sie ohne eigene Abstandsflächen errichtet werden dürfe, Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 3 BayBO. Aus der Ansicht Nord, den Darstellungen des Geländes und der Stützmauer in der Ansicht West sei zu erkennen, dass die Stützmauer nicht komplett hinterfüllt werde, sondern nur zu einem kleinen Teil. Eine Prüfung des Standsicherheitsnachweises sei nicht erforderlich gewesen, Art. 62a Abs. 2 Satz 4 BayBO. Auch eine ebene, terrassenförmige Fläche sei auf den Plänen nicht zu erkennen. Hinter der Mauer steige das Gelände an und erst in einem Abstand von ca. 3,5 m hinter der Stützmauer verlaufe das Gelände wieder ebenerdig. Es sei lediglich die Breite der Balkone vergrößert worden, die die Abstandsflächen einhielten. Die Abstandsfläche der Balkone liege komplett innerhalb der Abstandsfläche der Wand, die durch die Gebäudehöhen und die natürliche Geländeoberfläche bestimmt werde. Die Errichtung der Mauer und Aufschüttungen hätten keine Auswirkung auf die Berechnung der Abstandsflächen. Sowohl in der ursprünglichen als auch in der streitgegenständlichen Baugenehmigung seien drei Stellplätze eingezeichnet; nur deren Anordnung habe sich verändert. Den von privat genutzten Stellplätzen ausgehenden Rangierverkehr habe der Kläger als sozialadäquat regelmäßig hinzunehmen. Dem Kläger stehe kein Recht dahingehend zu, dass sein Grundstück von den Stellplätzen nicht einsehbar sei. Die Stellplätze seien zudem durch die Zufahrt vom Grundstück des Klägers getrennt. Selbst eine Errichtung der Stellplätze direkt an der Grundstücksgrenze wäre zulässig.

**12**

Für die Beigeladenen wird beantragt,  
die Klage abzuweisen.

**13**

Es liege kein Verstoß gegen nachbarschützende Normen vor. Die Tekturgenehmigung gehe darauf zurück, dass im Rahmen der Bauüberwachung durch einen Baukontrolleur des Landratsamts K ... eine Ortsbesichtigung durchgeführt und festgestellt worden sei, dass auf der Grundstücksgrenze zum Grundstück des Klägers eine Stützmauer errichtet worden sei (Höhe ca. 0,85 m auf Baugrundstückseite, ca. 1,40 m auf Seite des Nachbargrundstücks). Es sei festgestellt worden, dass das bestehende Gelände in etwa dem natürlichen Geländeverlauf entsprochen habe. Damit sei festgestellt worden, dass die Darstellung der Stützmauer in den genehmigten Plänen des Ausgangsbescheids nicht der tatsächlichen Ausführung entspreche. Hinsichtlich der Mauer sei Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 3 BayBO einschlägig. Art. 47 BayBO sei nicht nachbarschützend. Auch ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot liege nicht vor, da es bereits an einem ohne die erforderlichen Stellplätze genehmigten Vorhaben fehle. Darüber hinaus seien unzumutbare Beeinträchtigungen durch die genehmigten Stellplätze nicht anzunehmen, vgl. Art. 12 Abs. 2 BauNVO.

**14**

In der mündlichen Verhandlung vom 24. November 2020 wies der Klägervertreter erneut darauf hin, dass von Seiten des Klägers davon ausgegangen werde, dass ein Überbau vorliege, obwohl das zivilgerichtliche Verfahren noch nicht abgeschlossen sei. Weiter habe der Überbau Auswirkungen auf die Nachbarklage am Verwaltungsgericht. Der Klägervertreter brachte vor, dass seiner Ansicht nach die gegenständlichen Stellplätze höher lägen als das Grundstück des Klägers, wodurch Einsichtsmöglichkeiten geschaffen würden.

**15**

Der Beklagtenvertreter stellte klar, dass im Rahmen der Baugenehmigung keine neue Geländeoberfläche festgelegt werden sollte, sondern von der natürlichen gewachsenen Geländeoberfläche ausgegangen worden sei und wies darauf hin, dass das Grundstück des Klägers höher liege als die Stellplätze.

**16**

Hinsichtlich des Sach- und Streitstands im Übrigen wird Bezug genommen auf den Inhalt der Gerichtsakte und der vorgelegten Behördenakten sowie des Protokolls über die mündliche Verhandlung vom 24. November 2020.

## **Entscheidungsgründe**

**17**

Die Klage ist zulässig, aber unbegründet.

**18**

Durch die Baugenehmigung vom 19. Dezember 2019 liegt keine Rechtsverletzung des Klägers vor, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

**19**

Nach Art. 68 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. Art. 59 f. Bayerische Bauordnung (BayBO) ist eine Baugenehmigung zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind. Einem Nachbarn des Bauherrn steht ein Anspruch auf Versagung der Baugenehmigung grundsätzlich nicht zu. Er kann eine Baugenehmigung nur dann mit Aussicht auf Erfolg anfechten, wenn Vorschriften verletzt sind, die auch seinem Schutz dienen, oder wenn das Vorhaben es an der gebotenen Rücksichtnahme auf das Grundstück des Nachbarn fehlen lässt und dieses Gebot im Einzelfall Nachbarschutz vermittelt. Nur daraufhin ist das genehmigte Vorhaben in einem nachbarrechtlichen Anfechtungsprozess zu prüfen (vgl. BVerwG, B.v. 28.7.1994 - 4 B 94/94 - juris; BVerwG, U.v. 19.9.1986 - 4 C 8.84 - juris). Es ist daher unerheblich, ob die Baugenehmigung einer vollständigen Rechtmäßigkeitsprüfung standhält.

**20**

Die streitgegenständliche Baugenehmigung wurde - zu Recht - im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO erteilt, da ihr kein Sonderbau i.S.v. Art. 2 Abs. 4 BayBO zu Grunde liegt. Maßgeblich für die Klage eines Drittbetroffenen ist die Rechtslage zum Zeitpunkt des Erlasses der Baugenehmigung (vgl. BayVGh, U.v. 4.10.1991 - 2 B 88.1284 - juris). Vorliegend wurde die Baugenehmigung am 19. Dezember 2019 erteilt, sodass die ab dem 1. September 2018 geltende Fassung des Art. 59 BayBO anzuwenden ist (vgl. BayVGh, B.v. 2.8.2018 - 15 ZB 18.764 - juris; VG München, U.v. 27.1.1999 - M 23 K 98.2778 - juris). Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren prüft die Bauaufsichtsbehörde demnach die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 Baugesetzbuch (BauGB), den Vorschriften über Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO und den Regelungen örtlicher Bauvorschriften i.S.d. Art. 81 Abs. 1 BayBO (Nr. 1), beantragte Abweichungen im Sinne des Art. 63 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 2 BayBO (Nr. 2) sowie andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt, ersetzt oder eingeschlossen wird (Nr. 3).

**21**

Die angefochtene Baugenehmigung verletzt keine nachbarschützenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften innerhalb des Prüfumfanges.

**22**

1. Es liegt kein Verstoß gegen das nachbarschützende Gebot der Rücksichtnahme vor. Weder Einsichtsmöglichkeiten noch Stellplatzemissionen begründen einen derartigen Verstoß, unabhängig davon, ob man das Rücksichtnahmegebot aus dem Begriff des "Einfügens" in § 34 Abs. 1 BauGB oder aus § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) herleitet.

**23**

Dem bauplanungsrechtlichen Gebot der Rücksichtnahme kommt drittschützende Wirkung zu, soweit in qualifizierter und zugleich individualisierter Weise auf schutzwürdige Interessen eines erkennbar abgegrenzten Kreises Dritter Rücksicht zu nehmen ist (BVerwG, U.v. 5.12.2013 - 4 C 5.12 - juris). Welche Anforderungen das Gebot der Rücksichtnahme begründet, ist abhängig von den jeweiligen Umständen des Einzelfalls. Je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung desjenigen ist, dem die Rücksichtnahme im gegebenen Zusammenhang zugutekommt, umso mehr kann er an Rücksichtnahme verlangen. Je verständlicher und unabweisbarer die mit dem Vorhaben verfolgten Interessen sind, umso weniger braucht derjenige, welcher das Vorhaben verwirklichen will, Rücksicht zu nehmen (vgl. BVerwG, U.v. 28.10.1993 - 4

C 5/93 - juris; BVerwG, U.v. 13.3.1981 - 4 C 1/78 - juris). Bei diesem Ansatz kommt es für die sachgerechte Beurteilung des Einzelfalls wesentlich auf die Abwägung zwischen dem an, was einerseits dem Rücksichtnahmebegünstigten und andererseits dem Rücksichtnahmeverpflichteten nach Lage der Dinge zuzumuten ist (vgl. BayVGh, B.v. 25.10.2010 - 2 CS 10.2137 - juris). Das Gebot der Rücksichtnahme ist demnach nur dann verletzt, wenn die dem Kläger aus der Verwirklichung des geplanten Vorhabens resultierenden Nachteile das Maß dessen übersteigen, was ihm als Nachbar billigerweise noch zumutbar ist. Dafür ist vorliegend nichts ersichtlich.

#### **24**

a) Vorliegend sind keine unzumutbaren Einsichtsmöglichkeiten erkennbar.

#### **25**

Eine verstärkte oder auch erstmalige Einsichtsmöglichkeit führt nur in Ausnahmefällen zu einer Verletzung von Nachbarrechten. Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts gibt es keinen nachbarrechtlichen Schutz vor der Verschlechterung der Aussicht sowie vor Einsichtsmöglichkeiten von benachbarten Grundstücken oder Häusern (vgl. BayVGh, U.v. 3.12.2014 - 1 B 14.819 - juris; BayVGh, B.v. 15.3.2011 - 15 CS 11.9 - juris; BayVGh, B.v. 6.8.2010 - 15 CS 09.3006 - juris; BVerwG, U.v. 13.6.1980 - 4 C 98.77 - juris). Insbesondere in bebauten innerörtlichen Bereichen gehört es zur Normalität, dass von benachbarten Grundstücken bzw. Gebäuden aus Einsicht in das eigene Grundstück und in Gebäude genommen werden kann. Die Grenze des Zumutbaren wird nur in Ausnahmefällen überschritten, wenn ein Vorhaben Einsichtsmöglichkeiten auf das Nachbargrundstück eröffnet, die über das hinzunehmende Maß hinausgehen, etwa wenn ein Balkon in unmittelbarer Nähe zu einem vorhandenen Schlafzimmerfenster errichtet werden soll oder wenn eine Dachterrasse aus kurzer Entfernung Einsichtsmöglichkeiten nicht nur in einen Innenhof, sondern auch in die Fenster eines Nachbargebäudes eröffnet (vgl. BayVGh, B.v. 15.12.2016 - 9 ZB 15.376 - juris; BayVGh, B.v. 6.4.2018 - 15 ZB 17.36 - juris; BayVGh, B.v. 27.10.1999 - 2 CS 99.2387 - juris; OVG Hamburg, B.v. 26.9.2007 - 2 Bs 188/07 - juris; Schleswig-Holsteinisches VG, U.v. 8.5.2014 - 8 A 197/12 - juris; OVG Sachsen-Anhalt, B.v. 12.12.2011 - 2 M 162/11 - juris).

#### **26**

Ein solcher Ausnahmefall ist hier - insbesondere auch unter Berücksichtigung der vorliegenden Entfernungen - nicht gegeben. Zwar besteht durch die Genehmigung die Möglichkeit der zusätzlichen Einsichtnahme auf das Grundstück des Klägers, diese ist jedoch nicht unzumutbar, da sie nicht über die herkömmlichen Einsichtsmöglichkeiten hinausgeht. Das innerörtliche Grundstück des Klägers war schon bisher nicht vor Einblicken geschützt. In einer solchen Lage ist es einem Nachbarn zumutbar, wenn durch ein Bauvorhaben die Möglichkeit einer vermehrten Einsichtnahme entsteht.

#### **27**

Die Balkone sind im Vergleich zur bestandskräftigen Genehmigung vom 7. Februar 2018 jeweils lediglich 55 cm und damit geringfügig breiter, sodass nicht ersichtlich ist, wie hierdurch unzumutbare Einsichtsmöglichkeiten hervorgerufen werden könnten.

#### **28**

Die Stellplätze sind im Vergleich zu dieser Genehmigung sogar weiter vom klägerischen Grundstück entfernt situiert. Ausweislich des Eingabepplans liegen die Stellplätze auf einer Höhe von circa 433,6 m ü.N.N. während das Grundstück des Klägers an der Grenze zum Grundstück Fl.Nr. 43/3 eine Höhe von circa 435,4 m ü.N.N. aufweist, was wiederum gegen unzumutbare Einsichtsmöglichkeiten spricht. Zudem liegt selbst der nächstgelegene Stellplatz über 10 m (Luftlinie) vom klägerischen Grundstück entfernt und ist durch eine Zufahrt, eine Böschung und einen Laubbaum von diesem getrennt.

#### **29**

Eine zusätzliche terrassenförmige Fläche ist in den Plänen der streitgegenständlichen Baugenehmigung nicht ersichtlich.

#### **30**

b) Das Rücksichtnahmegebot ist auch nicht aufgrund etwaiger Stellplatzemissionen bzw. des mit der Stellplatznutzung zusammenhängenden Verkehrs verletzt.

#### **31**

Nachbarn haben die von den Stellplätzen einer rechtlich zulässigen Wohnbebauung ausgehenden Emissionen im Regelfall hinzunehmen (vgl. BVerwG, B.v. 20.3.2003 - 4 B 59/02 - juris; BayVGh, B.v.

25.5.2010 - 15 CS 10.982 - juris). Die Grenze zur Rücksichtslosigkeit ist überschritten, wenn die Beeinträchtigungen und Störungen aufgrund besonderer örtlicher Verhältnisse das zumutbare Maß überschreiten und sich in der Umgebung des Baugrundstücks deshalb als unzumutbar darstellen. Das kann in Einzelfällen der Fall sein, wenn es aufgrund der örtlichen Verhältnisse zu chaotischen Verkehrsverhältnissen im unmittelbaren Umgriff des Nachbargrundstücks kommen wird (vgl. OVG Lüneburg, B.v. 20.12.2013 - 1 ME 214/13 - juris zum An- und Abfahrtverkehr einer Kindertagesstätte in einer beengten Sackgasse; BayVGh, B.v. 20.3.2018 - 15 CS 17.2523 - juris).

### **32**

Solche chaotischen Verhältnisse sind unter Zugrundelegung einer Gesamtschau der gegebenen örtlichen Verhältnisse nicht zu erwarten. Die Zufahrt zu den Stellplätzen ist gesichert. Ob die Stellplätze den Anforderungen des Art. 14 Abs. 2 BayBO entsprechen, kann im vorliegenden Fall dahinstehen, da diese Vorschrift allein dem öffentlichen Interesse an Verkehrssicherheit, aber nicht dem Schutz nachbarlicher Interessen dient (Simon/Busse/Nolte, BayBO, Stand: Dezember 2019, Art. 14 Rn. 2 - beck-online). Es ist wiederum anzumerken, dass bereits mit Bescheid vom 7. Februar 2018 drei Stellplätze in dem Bereich genehmigt wurden. Lediglich deren Lage hat sich verändert.

### **33**

2. Das Vorhaben hält die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO ein.

### **34**

a) Die Balkone halten die Abstandsflächen ein.

### **35**

Die Balkone bleiben bei der Bemessung der Abstandsflächen nicht außer Betracht, vgl. Art. 6 Abs. 8 Nr. 2 BayBO, da die Balkone mit einer Länge von insgesamt 9,50 m mehr als ein Drittel der Außenwand des Wohngebäudes, die 16 m lang ist, in Anspruch nehmen.

### **36**

Die Balkone befinden sich vollständig innerhalb der Abstandsflächen des Gebäudes selbst. Darüber hinaus wurden die Balkone lediglich verbreitert, was sich nicht auf die Abstandsflächentiefe auswirkt, da sich diese gemäß Art. 6 Abs. 4 Satz 1 Halbs. 1 BayBO nach der Wandhöhe bemisst.

### **37**

b) Die Gartenmauer führt nicht zu einer Abstandsflächenverletzung, da sie ohne eigene Abstandsflächen zulässig ist, Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 3 BayBO.

### **38**

Demnach sind Stützmauern und geschlossene Einfriedungen außerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten mit einer Höhe bis zu 2 m ohne eigene Abstandsflächen zulässig. Die maßgebliche Wandhöhe wird gemäß Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO ab der Geländeoberfläche als unterstem Bezugspunkt gemessen. Die Geländeoberfläche ist regelmäßig die natürliche Geländeoberfläche des Baugrundstücks. Die natürliche Geländeoberfläche ist die gewachsene und nicht die durch Aufschüttung oder Abgrabung veränderte Geländeoberfläche (BayVGh, B.v. 31.3.2009 - 9 ZB 06.3073 - BeckRS 2009, 43228; Simon/Busse/Kraus, 138. EL September 2020, BayBO Art. 6 Rn. 169).

### **39**

Die Gartenmauer hat ausweislich des Eingabepfandes (Ansicht Süd) an ihrer höchsten Stelle eine Höhe von insgesamt 1,70 m, gemessen ab dem bestehenden Gelände (Vorderkante Garage). Das bestehende Gelände am Wohnhaus ist sogar höher als das Gelände an der Vorderkante der Garage. Von der Mauer sind also keine Abstandsflächen einzuhalten, da sie niedriger als 2 m und somit von Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 3 BayBO erfasst ist.

### **40**

Maßgeblich ist auch im vorliegenden Fall das aus den genehmigten Eingabepfänden ersichtliche bestehende (ursprüngliche) Geländeneiveau und nicht das geplante (neue) Gelände. Denn eine Festlegung einer maßgeblichen neuen Geländeoberfläche durch den Beklagten fand nicht statt. Zum einen hat der Beklagtenvertreter dies in der mündlichen Verhandlung ausdrücklich klargestellt. Zum anderen vertritt der Bayerische Verwaltungsgerichtshof die Auffassung, dass die Bauaufsichtsbehörde (nur) auf Grundlage des Art. 54 Abs. 2 Satz 2 BayBO die maßgebliche Geländeoberfläche - jedenfalls durch Text oder Revision in

den Bauzeichnungen - festlegen kann (Schwarzer/König/König, BayBO, 4. Aufl. 2012, Art. 6 Rn. 70 - beck-online; nach alter Rechtslage gemäß Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO 1998, vgl. dazu BayVGh, B.v. 27.12.2006 - 25 CS 06.3222 - juris; BayVGh, B.v. 3.1.2001 - 26 ZS 00.2620 - juris), wobei alle Umstände des konkreten Einzelfalls, nämlich u.a. der frühere natürliche Geländeverlauf sowie nachbarliche Belange, zu berücksichtigen sind (vgl. zum Ganzen BayVGh, B.v. 31.10.2008 - 14 CS 08.1970 - juris; BayVGh, B.v. 30.5.2016 - 15 ZB 16.630 - juris; Simon/Busse/Dhom/Franz/Rauscher, BayBO, Stand: Dezember 2019, Art. 6 Rn. 171 ff. - beck-online; Schwarzer/König, BayBO, 4. Aufl. 2012, Art. 54 Rn. 35 - beck-online). Für eine derartige Ausnahme ist für das Gericht nichts ersichtlich.

#### **41**

Eine etwaige abstandsflächenpflichtige Aufschüttung im Sinne des Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayBO ist von der gegenständlichen Baugenehmigung nicht umfasst, sodass sie der Überprüfung durch das Gericht im Rahmen dieses Rechtsstreits entzogen ist.

#### **42**

3. Ein etwaiger Überbau unterliegt nicht der Überprüfung durch das Verwaltungsgericht und führt daher auch nicht zur Verletzung drittschützender Rechte durch die angegriffene Baugenehmigung, die der Klage zum Erfolg verhelfen könnte.

#### **43**

Der Prüfungsumfang des Verwaltungsgerichts beschränkt sich in der vorliegenden Situation einer (Dritt-)Anfechtungsklage auf die Überprüfung der Baugenehmigung, mithin auf die im Baugenehmigungsverfahren zu prüfenden Vorschriften und Rechte, vgl. § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO. Gemäß Art. 68 Abs. 4 BayBO wird eine Baugenehmigung unbeschadet der privaten Rechte Dritter erteilt. Das bedeutet, dass im Baugenehmigungsverfahren die privaten Rechte Dritter, hier des Nachbarn, grundsätzlich nicht berücksichtigt werden. Das Eigentum des Nachbarn ist im Baugenehmigungsverfahren in der Regel nicht zu berücksichtigen, weil es durch die Baugenehmigung, selbst wenn diese zu einem Überbau erteilt wird, nicht in seinem Bestand tangiert wird (BayVGh, U.v. 8.9.1998 - 27 B 96.1407 - juris). Die Zulässigkeit eines Überbaus richtet sich nach zivilrechtlichen Vorschriften, § 912 BGB (BayVGh, B.v. 16.8.2010 - 2 ZB 10.134 - BeckRS 2010, 31603).

#### **44**

4. Die vom Kläger befürchtete mangelnde Standsicherheit ist vorliegend kein zu prüfender Belang. Die in Art. 10 BayBO enthaltenen Regelungen zur Standsicherheit liegen nicht innerhalb des Prüfungsumfanges des vereinfachten Genehmigungsverfahrens. Auch im Rahmen des Rücksichtnahmegebots spielt die Standsicherheit keine Rolle, da das Rücksichtnahmegebot keine allgemeine Härteklausel ist, die über den Vorschriften des öffentlichen Baurechts steht, sondern Bestandteil einzelner gesetzlicher Vorschriften des Baurechts ist, die zum Prüfprogramm des Baugenehmigungsverfahrens gehören (vgl. BayVGh, B.v. 24.11.2016 - 1 CS 16.2009 - juris; BVerwG, B.v. 11.1.1999 - 4 B 128/98 - juris; Simon/Busse/Wolf, Stand: Januar 2020, BayBO Art. 59 Rn. 87 - beck-online).

#### **45**

5. Die in Art. 47 Abs. 1 BayBO normierte Pflicht zur Herstellung einer ausreichenden Zahl von Stellplätzen dient nicht dem Schutz der Nachbarn. Die darin niedergelegte Verpflichtung der Schaffung von Stellplätzen in ausreichendem Umfang im Falle baulicher Anlagen, bei denen Zu- oder Abfahrtsverkehr von Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, hat die Entlastung des öffentlichen Verkehrsraumes vor ruhendem Verkehr zum Ziel und dient damit ausschließlich dem Schutz öffentlicher Interessen (Schwarzer/König/König, BayBO, 4. Aufl. 2012, Art. 47 Rn. 55 - beck-online).

#### **46**

Weitere Anhaltspunkte dafür, dass die streitgegenständliche Baugenehmigung in bauplanungs- oder bauordnungsrechtlicher Hinsicht drittschützende Normen verletzt, die im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sind, sind nicht ersichtlich.

#### **47**

Nach alledem war die Klage mit der Kostenfolge aus § 154 Abs. 1 VwGO abzuweisen. Die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen waren für erstattungsfähig zu erklären, da sie einen Antrag gestellt und sich somit einem eigenen Prozesskostenrisiko ausgesetzt haben, §§ 154 Abs. 3, 162 Abs. 3 VwGO.

Die Entscheidung bezüglich der vorläufigen Vollstreckbarkeit im Kostenpunkt beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. Zivilprozessordnung (ZPO).