VGH München, Beschluss v. 20.04.2020 – 15 ZB 19.1846

Titel:

Wiedererrichtung einer Terrasse auf einem grenzständigen Garagengebäude

Normenketten:

BayBauO Art. 6, Art. 55 Abs. 1, Art. 57 Abs. 6, Art. 64 Abs. 1 S. 1

BauGB § 29 Abs. 1, § 124 Abs. 2 Nr. 1

Leitsätze:

1. Unter Instandhaltungsarbeiten sind bauliche Maßnahmen zu verstehen, die der Erhaltung der Gebrauchsfähigkeit und der baulichen Substanz einer Anlage dienen, ohne deren Identität zu verändern; mit ihnen können einzelne Bauteile ausgebessert oder ausgetauscht werden, um die durch Abnutzung, Alterung oder Witterungseinflüsse entstandenen baulichen Mängel zu beseitigen, wenn hinsichtlich Konstruktion, Standsicherheit, Bausubstanz und äußerem Erscheinungsbild keine wesentliche Änderung erfolgt. (Rn. 11) (redaktioneller Leitsatz)
2. Der Identitätsverlust eines Bauwerks tritt ein, wenn der Eingriff in den vorhandenen Bestand so intensiv ist, dass er die Standfestigkeit des gesamten Bauwerks berührt und eine statische Nachberechnung erforderlich macht, oder wenn die für die Instandsetzung notwendigen Arbeiten den Aufwand für einen Neubau erreichen oder gar übersteigen, oder wenn die Bausubstanz ausgetauscht oder das Bauvolumen wesentlich erweitert wird oder die Baumaßnahmen sonst praktisch einer Neuerrichtung gleichkommen. (Rn. 11) (redaktioneller Leitsatz)
3. Abstandsflächenwidrige Verhältnisse sind nach Möglichkeit zu bereinigen, wenn ein vorhandener baulicher Bestand durch einen Neubau ersetzt wird. (Rn. 19) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Antrag auf Zulassung der Berufung (abgelehnt), Wiedererrichtung einer Terrasse auf einem grenzständigen Garagengebäude, bauordnungsrechtliche Abstandsflächen, Anspruch auf Zulassung einer bauordnungsrechtlichen Abweichung (verneint), Baugenehmigung, Neuerrichtung, Instandhaltungsarbeiten, Neubau, Wiedererrichtung, Abweichungszulassung, Identitätsverlust

Vorinstanz:

VG Augsburg, Urteil vom 01.08.2019 – Au 5 K 19.84

Fundstelle:

BeckRS 2020, 9535

Tenor

I. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.

II. Die Klägerin trägt die Kosten des Zulassungsverfahrens. Der Beigeladene trägt seine außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 5.000 Euro festgesetzt.

Gründe

I.

1
Die Klägerin begehrt eine von der Beklagten versagte Baugenehmigung mit Abweichungszulassung.

2
Die Klägerin erhielt für das im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) gelegene Baugrundstück unter dem 18. Juni 2015 eine Baugenehmigung für die Nutzungsänderung einer Gaststätte in ein Wohnhaus. Auf den mit Genehmigungsstempel vom 18. Juni 2015 versehenen Bauvorlagen war eine bereits damals existente Terrasse, die auf dem Dach der an der Ostgrenze des Baugrundstücks stehenden Garage aufgeständert ist, nicht dargestellt. In der Folgezeit beantragte die Klägerin - ohne Unterschrift des Beigeladenen auf den

Bauvorlagen - die Nachgenehmigung der Terrasse über der Garage. Im Rahmen eines gesonderten Antrags auf Abweichung von den Vorgaben des Art. 6 BayBO führte sie aus, dass die ungenehmigte Terrasse schon vor dem Grundstückskauf existiert habe und schon vor mehr als 30 Jahren errichtet worden sei. Die Abstandsfläche in Richtung Osten könne laut Begründung des Abweichungsantrags auf dem eigenen Grundstück nicht eingehalten werden, da die Dachterrasse mit einem Abstand von 96 cm zum östlich angrenzenden Grundstück des Beigeladenen errichtet worden sei. Bei Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen müsste die Terrasse derart gekürzt werden, dass sie praktisch als solche nicht mehr nutzbar wäre. Mit Bescheid vom 25. August 2016 erhielt die Klägerin die beantragte und im Anschluss bestandskräftig gewordene (nachträgliche) Baugenehmigung für das als „Errichtung einer Dachterrasse über der bestehenden Garage“ bezeichnete Vorhaben unter Zulassung einer Abweichung von Art. 6 BayBO.

3
Unter dem 5. April 2018 legten die Bevollmächtigten der Klägerin gegenüber dem Bauordnungsamt der Beklagten dar, dass die Garagendecke, auf der die vorgenannte Terrasse ruhe, saniert und durch Aufbringen neuer Bitumenbahnen abgedichtet werden müsse. Dazu müsse der Terrassenbelag einschließlich des Unterbaus sowie das Terrassengeländer abgebaut werden. Nach Durchführung der Dachabdichtung werde die Terrasse dann wieder in der bisherigen Form aufgesetzt, wobei die Unterkonstruktion, der Belag sowie das Geländer in erforderlichem Umfang erneuert würden. Mit Blick auf das angespannte Verhältnis zum östlich benachbarten Beigeladenen werde aus Gründen der Rechtssicherheit um eine kurze schriftliche Bestätigung gebeten, dass die Garagendach- und Terrassensanierung in dem vorstehend dargestellten Umfang genehmigungsfrei sei und dass die Genehmigung vom 25. August 2016 auch die in der geschilderten Form sanierte Terrasse umfasse.

4
Mit Schreiben vom 19. April 2018 vertrat die Beklagte gegenüber den Bevollmächtigten der Klägerin den Standpunkt, dass durch den Rückbau der Terrasse der Bestandsschutz erlösche, die Neuerrichtung wäre mithin erneut baurechtlich zu beantragen. Eine neue Genehmigung unter Nichteinhaltung der Abstandsflächen könne ohne die Zustimmung des Beigeladenen nicht in Aussicht gestellt werden.

5
Am 4. Oktober 2018 (Eingang bei der Beklagten) beantragte die Klägerin - wiederum ohne Unterschrift des Beigeladenen auf den Bauvorlagen - die Erteilung einer Baugenehmigung für den Abbruch und den Neubau der Dachterrasse. Laut Baubeschreibung gehe es um ein Vorhaben „Abbruch einer maroden, genehmigten (630/BA-2015-841-2) Dachterrasse und Neubau der Dachterrasse in derselben Größe“. Am 6. November 2018 ging beim Bauordnungsamt unter derselben Vorhabensbeschreibung ein Antrag auf Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften ein, der mit denselben Erwägungen wie im Abweichungsantrag, der zur Baugenehmigung vom 25. August 2016 geführt hatte, begründet wurde.

6
Mit Bescheid vom 19. Dezember 2018 lehnte die Beklagte den Bauantrag für das Vorhaben „Abbruch und Neubau Dachterrasse (…)“ auf dem Baugrundstück ab und führte zur Begründung aus, dass die betroffene Dachterrasse als eigenständige bauliche Anlage genehmigungspflichtig und damit abstandsflächenpflichtig sei. Ihr Abbruch komme einer kompletten Beseitigung gleich, sodass mit dem Abbruch ihr Bestandsschutz ende. Entgegen der Ansicht der Klägerin lägen keine bloßen Renovierungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen vor, weil der Terrassenbelag einschließlich des Unterbaus sowie das Terrassengeländer abgebaut würden. Nachdem nunmehr von einem Neubau auszugehen sei, müssten die von der Terrasse ausgehenden Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück eingehalten werden. Dies sei jedoch als Grenzbebauung nicht möglich. Eine dafür notwendige Abweichung gem. Art. 63 BayBO könne jedoch nicht ermessensfehlerfrei erteilt werden, da die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Belange nicht mit den öffentlichen Belangen vereinbar sei. Der gravierende Unterschied zu der im Jahr 2016 erteilten Genehmigung sei darin zu sehen, dass die bisherige Dachterrasse seit über 30 Jahren bestehe und der Nachbar dies hingenommen habe. Bei einem Abbruch derselben entstehe eine neue, andere Situation, die wie bei jedem Neubau auch abstandsflächenrechtlich zu würdigen sei. Es sei von einem Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot auszugehen, denn die grenzständige Terrasse gewähre tiefe Einblicke in den rückwärtigen Bereich des Grundstücks des Beigeladenen.

7

Die Klage mit dem Antrag der Klägerin, die Beklagte unter Aufhebung des Bescheids vom 19. Dezember 2018 zu verpflichten, ihr die beantragte Genehmigung auf Abbruch und Neuerrichtung der Dachterrasse zu erteilen, wies das Verwaltungsgericht Augsburg mit Urteil vom 1. August 2019 ab. Abbruch und Wiedererrichtung der Terrasse seien am Maßstab von Art. 55 Abs. 1, Art. 57 Abs. 6 BayBO mangels bloßer Instandhaltungsmaßnahmen genehmigungspflichtig, aber nicht genehmigungsfähig, weil das Vorhaben gegen Art. 6 BayBO verstoße. Es bestehe auch kein Anspruch auf die beantragte Abweichung (Art. 63 BayBO); die Belange, die gegen die Abweichungszulassung sprächen, überwögen im vorliegenden Fall. Das private Nutzungsinteresse der Klägerin an der Dachterrasse müsse insoweit zurücktreten.

8
Mit ihrem Antrag auf Zulassung der Berufung verfolgt die Klägerin ihr Rechtsschutzbegehren weiter.

II.

9
Der Zulassungsantrag hat keinen Erfolg. Der von der Klägerin ausschließlich geltend gemachte Zulassungsgrund ernstlicher Zweifel an der Richtigkeit des erstinstanzlichen Urteils (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO) liegt nicht vor bzw. ist nicht in einer Weise dargelegt worden, die den Anforderungen des § 124a Abs. 4 Satz 4, Abs. 2 Satz 2 VwGO genügt.

10
1. Die Richtigkeit der Annahme des Verwaltungsgerichts, dass die Klägerin keinen Anspruch auf die Baugenehmigung hat, ist nicht ernstlich zweifelhaft, soweit sich die Klägerin in der Antragsbegründung erneut auf die Genehmigungsfreiheit ihres Vorhabens beruft.

11
Instandhaltungsarbeiten gemäß Art. 57 Abs. 6 BayBO sind nach Art und Umfang der baulichen Erneuerungen von der die Genehmigungsfrage neu aufwerfenden Änderung einer baulichen Anlage abzugrenzen. Unter Instandhaltungsarbeiten sind bauliche Maßnahmen zu verstehen, die der Erhaltung der Gebrauchsfähigkeit und der baulichen Substanz einer Anlage dienen, ohne deren Identität zu verändern. Mit ihnen können einzelne Bauteile ausgebessert oder ausgetauscht werden, um die durch Abnutzung, Alterung oder Witterungseinflüsse entstandenen baulichen Mängel zu beseitigen, wenn hinsichtlich Konstruktion, Standsicherheit, Bausubstanz und äußerem Erscheinungsbild keine wesentliche Änderung erfolgt. Die Abgrenzung der Instandhaltung von der Neuerrichtung oder Änderung einer baulichen Anlage ist dabei für den Einzelfall im Rahmen einer Gesamtbetrachtung nach der Verkehrsauffassung zu entscheiden. Eine gem. Art. 55 Abs. 1 BayBO genehmigungspflichtige Änderung einer baulichen Anlage liegt vor, wenn das Bauwerk seiner ursprünglichen Identität beraubt wird. Ein solcher Identitätsverlust tritt ein, wenn der Eingriff in den vorhandenen Bestand so intensiv ist, dass er die Standfestigkeit des gesamten Bauwerks berührt und eine statische Nachberechnung erforderlich macht, oder wenn die für die Instandsetzung notwendigen Arbeiten den Aufwand für einen Neubau erreichen oder gar übersteigen, oder wenn die Bausubstanz ausgetauscht oder das Bauvolumen wesentlich erweitert wird oder die Baumaßnahmen sonst praktisch einer Neuerrichtung gleichkommen (zum Ganzen vgl. BayVGH, B.v. 20.1.2009 - 15 CS 08.1638 - juris Rn. 8; B.v. 15.4.2019 - 1 CS 19.150 - juris Rn. 8 m.w.N.; im Zusammenhang mit § 29 Abs. 1 BauGB vgl. auch BVerwG, B.v. 10.10.2005 - 4 B 60.05 - ZfBR 2006, 160 = juris Rn. 4 m.w.N.). Ein Gebäude, das in diesem Sinne in wesentlichen Teilen umgebaut oder neu aufgebaut werden soll, verliert seinen bestehenden Bestandsschutz (vgl. BayVGH, B.v. 15.4.2019 - 1 CS 19.150 - juris Rn. 10 m.w.N.).

12
Hiervon ausgehend ist das Verwaltungsgericht in den Entscheidungsgründen des angefochtenen Urteils zum Ergebnis gekommen, das vom Genehmigungsantrag umfasste Bauvorhaben (Abbruch und Neubau der Dachterrasse) sei erneut gem. Art. 55 Abs. 1 BauGB genehmigungspflichtig, da mit der Beseitigung und Neuerrichtung der im Jahr 2016 nachgenehmigten Dachterrasse deren Bestandsschutz erlösche und keine Verfahrensfreiheit vorliege. Gegenstand des streitgegenständlichen Bauantrags sei ein neues, anderes Vorhaben, das nicht identisch sei mit dem nachgenehmigten Vorhaben und das daher nicht mehr von der Feststellungswirkung der Baugenehmigung vom 25. August 2016 umfasst sei. Es liege auch keine Verfahrensfreiheit gem. Art. 57 BayBO vor. Insbesondere sei kein Fall des Art. 57 Abs. 6 BayBO gegeben. Der Bauantrag für das streitgegenständliche Bauvorhaben laute auf Abbruch und Neubau einer Dachterrasse und sei daher nicht auf Instandhaltungsmaßnahmen derselben gerichtet. Die Instandhaltungsmaßnahmen beträfen allenfalls das Garagendach.

13
Die Klägerin bringt hiergegen im Zulassungsverfahren vor, das Verwaltungsgericht habe nicht hinreichend berücksichtigt, dass die Dachterrasse nur vorübergehend abgebaut werden müsse, um das darunterliegende Garagendach durch die Neuverlegung und Verschweißung von Bitumenbahnen abdichten zu können. Der vorübergehende Rückbau der Terrasse sei damit letztlich ein unselbständiger Teil des genehmigungsfreien Vorhabens „Dachsanierung“, nach deren Abschluss lediglich der bisherige Zustand wiederhergestellt werde. Wie beim Institut des überwirkenden Bestandsschutzes sei in einem solchen Fall davon auszugehen, dass der Bestandsschutz jedenfalls für einen solchen Zeitraum weiterwirke, für den angenommen werden könne, dass die vor Inangriffnahme der Dachsanierung vorhandene Nutzung innerhalb eines überschaubaren Zeitraums wieder aufgenommen werde. Das Verwaltungsgericht habe nicht ausschließlich auf den Wortlaut des Bauantrags abstellen dürfen, da klägerseits ausführlich dargestellt worden sei, dass die vorübergehende Entfernung der Dachterrasse der notwendigen Sanierung des Garagendaches geschuldet sei. Die Rechtsanwendung des Verwaltungsgerichts sei nicht mit dem in Art. 14 GG grundrechtlich verbürgten Eigentumsschutz vereinbar. Es wäre - auch mit Blick auf die höheren Kosten - grob unbillig und hätte zudem auf die tatsächliche Betroffenheit des beigeladenen Nachbarn keine Auswirkungen, wenn von ihr verlangt würde, die Sanierung scheibchenweise in kleinen Teilabschnitten durchzuführen.

14
Auf diese Einwendung kann die Klägerin eine Zulassung der Berufung gem. § 124 Abs. 2 Nr. 1 BauGB nicht stützen. Ernstliche Zweifel im Sinne der genannten Regelung bestehen nur dann, wenn gegen die Richtigkeit des Urteils gewichtige Gesichtspunkte sprechen. Davon ist immer dann auszugehen, wenn ein einzelner tragender Rechtssatz oder eine erhebliche Tatsachenfeststellung mit schlüssigen Gegenargumenten in Frage gestellt wird und wenn sich nicht ohne nähere Prüfung die Frage beantworten lässt, ob die Entscheidung möglicherweise im Ergebnis aus einem anderen Grund richtig ist (BayVGH, B.v. 27.8.2019 - 15 ZB 19.428 - juris Rn. 10 m.w.N.; B.v. 24.2.2020 - 15 ZB 19.1505 - juris Rn. 5).

15
Der Senat kann es vorliegend dahinstehen lassen, ob das Verwaltungsgericht am Maßstab von Art. 55 Abs. 1, Art. 57 Abs. 6 BayBO und unter Berücksichtigung der Reichweite des aus der bestandskräftigen Baugenehmigung vom 25. August 2016 folgenden Bestandsschutzes zu Unrecht die Genehmigungspflicht des streitgegenständlichen Vorhabens angenommen hat bzw. ob die Klägerin mit ihrer Rechtsansicht richtig liegt, es handele sich aufgrund der vorgenannten Regelungen und unter Berücksichtigung von Bestandsschutzerwägungen um ein genehmigungsfreies Vorhaben in Form einer schlichten Instandhaltungsmaßnahme. Denn selbst wenn Letzteres der Fall wäre, wäre dies für die Frage des mit der Verpflichtungs- bzw. Versagungsgegenklage (§ 42 Abs. 1 Alt. 2, § 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO) prozessual geltend gemachten Anspruchs auf Erteilung einer Baugenehmigung nicht entscheidungserheblich. Sollte die Klägerin mit ihrer Ansicht hinsichtlich der Genehmigungsfreiheit richtig und das Verwaltungsgericht mithin falsch liegen, wäre die erhobene Klage mit dem ausschließlich gestellten Verpflichtungsantrag ebenso abzuweisen gewesen. Es wäre dann schon zweifelhaft, ob der erhobenen Klage mit dem Ziel der Verpflichtung der Beklagten auf Baugenehmigungserteilung überhaupt ein Rechtsschutzbedürfnis zukäme (vgl. BayVGH, B.v. 7.1.2020 - 15 ZB 19.1641 - juris Rn. 4; VG Ansbach, U.v. 8.6.2016 - AN 9 K 15.01341 - juris Rn. 15 ff., insbes. Rn. 19). Denn die Klägerin dürfte für den Fall der von ihr angenommenen Genehmigungsfreiheit ihres Vorhabens bei einem Obsiegen hinsichtlich der erhobenen Verpflichtungsklage auf Erhalt einer Baugenehmigung keine Verbesserung ihrer Rechtsposition erzielen können, weil sie ja dann gerade keine Baugenehmigung benötigen würde. Jedenfalls wäre die Verpflichtungsklage unbegründet, weil im Falle der von der Klägerin behaupteten Genehmigungsfreiheit gem. Art. 68 Abs. 1 Satz 1 (Halbs. 1) BayBO kein Anspruch auf den eingeklagten Erhalt einer Baugenehmigung bestünde: Wie bei jedem Antrag, der an eine Behörde gestellt wird, muss auch der Bauantrag (Art. 64 Abs. 1 Satz 1 BayBO) bestimmten allgemeinen und besonderen verfahrensrechtlichen (Zulässigkeits-) Voraussetzungen entsprechen. Liegen diese nicht vor, ist der Bauantrag von der Behörde (als unzulässig) abzulehnen, auf die Baugenehmigung besteht dann kein Anspruch. Zu diesen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Erteilung der Baugenehmigung gehört auch die Statthaftigkeit des Bauantrages, d. h. das beantragte Vorhaben muss nach Maßgabe von Art. 55 BayBO überhaupt einer Baugenehmigung bedürfen (Lechner in Simon/Busse, BayBO, Stand: Dezember 2019, Art. 68 Rn. 152, 153). Ist ein Vorhaben nicht gem. Art. 55 Abs. 1 BayBO genehmigungspflichtig, wäre eine dennoch von der Bauaufsichtsbehörde erteilte Baugenehmigung sogar rechtswidrig (Decker in Simon/Busse, BayBO, Stand: Dezember 2019, Art. 55 Rn. 74). Ein den

Bestandsschutz feststellender Verwaltungsakt ist von der Rechtsordnung nicht vorgesehen (Lechner in Simon/Busse, BayBO, Art. 68 Rn. 661; BayVGH, U.v. 6.12.2001 - 1 B 00.2488 - BayVBl. 2002, 737). Soweit die Klägerin entgegen der Position der Beklagten der Ansicht ist, es hätte für ihr Vorhaben aufgrund Bestandsschutzes schon keiner Baugenehmigung bedurft, hätte sie dies auf dem Rechtsweg nicht mit einer auf Genehmigungserteilung gerichteten Verpflichtungs- (Versagungsgegen-) Klage, sondern über eine Feststellungsklage gem. § 43 Abs. 1 VwGO verfolgen müssen (etwa gerichtet auf die gerichtliche Feststellung, dass das Bauvorhaben auch ohne Baugenehmigung zulässig ist und Bestandsschutz genießt, vgl. BVerwG, U.v. 13.6.1980 - IV C 98.77 - ZfBR 1980, 298 = juris Rn. 13; BayVGH, U.v. 30.12.1986 - 20 B 86.02811 - nicht veröffentlicht; Decker in Simon/ Busse, BayBO, Art. 55 Rn. 76 m.w.N.; Lechner in ebenda, Art. 68 Rn. 661).

16
2. Auch auf die Einwände der Klägerin gegen die Richtigkeit der Annahme des Verwaltungsgerichts, sie habe am Maßstab von Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO keinen Anspruch auf Zulassung einer Abweichung von den Abstandsflächenbestimmungen, kann eine Berufungszulassung gem. § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO nicht gestützt werden.

17
Gemäß Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO kann die Bauaufsichtsbehörde eine Abweichung von Anforderungen der BayBO - mithin auch von Anforderungen des Art. 6 BayBO - zulassen, wenn diese unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderungen und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des Art. 3 Satz 1 BayBO vereinbar ist.

18
Soweit die Antragsbegründung mit ihrer voranstehenden Argumentation einwendet, dass sich im Vergleich zwischen bestandsgeschütztem Altbestand und der Situation nach Wiedererrichtung der Terrasse kein wesentlicher Unterschied ergebe und dass deshalb - bei Annahme einer Genehmigungspflicht - das Verwaltungsgericht die tatbestandlichen Voraussetzungen des Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO sowie über das Rechtsinstitut des sog. intendierten Ermessens dann auch einen Anspruch auf Zulassung einer Abweichung von den Anforderungen des Art. 6 BayBO hätte bejahen müssen, ergibt sich hieraus nicht die Unrichtigkeit der klageabweisenden erstinstanzlichen Entscheidung. Die Klägerin bringt hierzu in der Antragsbegründung im Einzelnen vor, die Beklagte habe in ihrem Genehmigungsbescheid vom 25. August 2016 selbst festgestellt und ausgeführt, dass eine hier streitgegenständliche Abweichung auch unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange machbar sei. Die im Ablehnungsbescheid vom 19. Dezember 2019 erfolgte abweichende Bewertung, dass einer Abweichung wegen gegebener Einblicksmöglichkeiten auf das Grundstück des Beigeladenen nunmehr nachbarliche Belange entgegenstünden, sei nicht nachvollziehbar und willkürlich. Es habe sich in keinem einzigen Punkt - auch nicht hinsichtlich der Einblickmöglichkeit in das Nachbargrundstück - gegenüber der Lage 2016 eine Änderung ergeben. Das Verwaltungsgericht habe diese Argumentation der Beklagten unkritisch übernommen. Auch wenn - wie das Verwaltungsgericht meine - die Sicherung des sozialen Wohnfriedens grundstücksbezogen und nicht personenbezogen zu betrachten sei, sei hierdurch die Ablehnung der Abweichungszulassung nicht gerechtfertigt, weil die Grundstückssituation der beiden benachbarten Anwesen durch die Terrasse seit Jahrzehnten geprägt sei. Hinzukomme, dass in dem jetzigen Wohnhaus der Klägerin vor dessen Umnutzung eine Weinstube betrieben worden sei, die auf der Terrasse eine Außenbewirtung angeboten habe. Damals seien die Auswirkungen auf das Grundstück der Beigeladenen deutlich massiver gewesen als nach der Umnutzung in ein Wohnhaus. Die Terrasse stelle in dieser Hinsicht eine das Grundstück des Beigeladenen prägende Anlage dar, sodass die Abwägung der nachbarlichen Belange nicht dazu geführt haben könne, die beantragte Abweichung zu versagen. Dies sei im Hinblick auf den Gesichtspunkt der Einzelfallgerechtigkeit und der bei gleicher Sachlage im Jahr 2016 erteilten Genehmigung sowohl von der Beklagten als auch vom Verwaltungsgericht verkannt worden.

19
Auf diese Argumentation kann die Klägerin die gesetzlichen Voraussetzungen des Art. 63 Abs. 1 Satz 1 i.V. mit Art. 6 BayBO und damit ernstliche Zweifel i.S. von § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO nicht stützen. Das Verwaltungsgericht hat im Rahmen der Rechtsanwendung des Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO darauf abgestellt, dass sich der Bauherr auf eine nachprägende Wirkung eines früheren Altbestandes zur Begründung eines Anspruchs auf Abweichungszulassung grundsätzlich nicht berufen könne. Sieht man das

streitige Vorhaben nicht als von der bestehenden Baugenehmigung gedeckt an, sondern bewertet man es mit dem Verwaltungsgericht als vom Bestandsschutz nicht gedeckten genehmigungspflichtigen Neubau (s.o. 1.), entspricht die Sicht des Verwaltungsgerichts, die tatbestandlichen Voraussetzungen einer Abweichung von den bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorgaben könnten nicht allein damit bejaht werden, dass der bisherige Abstand des (bestandsgeschützten) Altbestands zur Grundstücksgrenze mit dem Abstand des (in den Ausmaßen identischen) Neubauvorhabens zur eben dieser Grundstücksgrenze identisch bleibe, der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs. Das Verwaltungsgericht hat insofern zu Recht auf eine Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofs aus dem Jahr 2006 Bezug genommen (BayVGH, U.v. 22.11.2006 - 25 B 05.1714 - juris Rn. 20), wonach abstandsflächenwidrige Verhältnisse nach Möglichkeit zu bereinigen sind, wenn ein vorhandener baulicher Bestand durch einen Neubau ersetzt wird. Dieses zitierte Urteil geht zurück auf eine ältere Entscheidung aus dem Jahr 2001 (BayVGH, U.v. 13.2.2001 - 20 B 00.2213 - BayVBl 2002, 411 = juris Rn. 16 ff.). Nach dieser muss bei der Zulassung einer Abweichung - neben der Würdigung der nachbarlichen Interessen - gem. Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO auch der Zweck der jeweiligen Anforderung, von der abgewichen werden soll, berücksichtigt werden. Bei Prüfung dieser Anforderungen sei das bisherige Gebäude nicht einzubeziehen. Seine Einbeziehung liefe für den vom Verwaltungsgericht angenommenen Fall des weggefallenen Bestandsschutzes (s.o. 1.) auf einen sog. erweiterten (nachwirkenden) Bestandsschutz hinaus. Ein solcher Bestandsschutz könne aber - weil in der Eigentumsgarantie (Art. 14 GG) nicht aus sich heraus angelegt - nur kraft besonderer, hier fehlender gesetzlicher Regelung anerkannt werden. Zudem entspreche es dem Gesetzeszweck, abstandsflächenwidrige Bebauungsverhältnisse nach Möglichkeit zu bereinigen und nicht zu verewigen. Der Zeitpunkt für eine solche Bereinigung sei gekommen, wenn der Bestandsschutz für das bisherige Gebäude ende. Ergänzend beruft sich das Erstgericht für seine These, dass sich ein Bauherr im Rahmen einer beantragten Abweichungszulassung gem. Art. 63 Abs. 1 Satz 1 i.V. mit Art. 6 BayBO grundsätzlich nicht auf eine nachprägende Wirkung eines früheren Altbestandes berufen könne, auf eine Entscheidung des Senats vom 5. April 2012. Der Senat stand in dieser Entscheidung einer nachwirkenden Prägung eines abgerissenen Altbestandes für einen Ersatzbau in Bezug auf Art. 6 BayBO skeptisch gegenüber, weil ein solcher nachwirkender Bestandsschutz nur kraft besonderer gesetzlicher Regelung anerkannt werden könnte, an der es in Bezug auf die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften abgesehen von der Situation einheitlich abweichender Abstandsflächentiefen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 4 BayBO fehle (BayVGH, B.v. 5.4.2012 - 15 CS 11.2628 - juris Rn. 28).

20
Mit diesen dogmatischen Erwägungen, an denen der Senat im Übrigen festhält, hat sich die Antragsbegründung nicht substantiiert auseinandergesetzt. Nur ergänzend wird darauf hingewiesen, dass der klägerische Vortrag einer für den Nachbarn vormals belastenderen Nutzung der Terrasse im Rahmen des früheren Gaststättenbetriebs schon deshalb ins Leere geht, weil die nachträgliche Baugenehmigung mit Abweichungszulassung vom 25. August 2016 erst im Anschluss an die aufgegebene Gaststättennutzung auf dem Baugrundstück erging und sich - aufbauend auf der Genehmigung vom 18. Juni 2015 (Baugenehmigung für die Nutzungsänderung einer Gaststätte in ein Wohnhaus) - von vornherein nur auf Wohnnutzung bezog. Auch vor diesem Hintergrund kommt es nicht darauf an, ob die Terrasse jemals (tatsächlich) dem Gaststättenbetrieb diente (vgl. hierzu die Stellungnahme des Beigeladenen vom 18. November 2019).

21
Soweit das Verwaltungsgericht im Übrigen im Rahmen seiner ausführlichen Erwägungen in den Entscheidungsgründen (Rn. 36 bis 42 der angegriffenen Entscheidung) darauf abgestellt hat, der Zweck des Abstandsflächenrechts bestehe darin, eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie die Sicherung des sozialen Wohnfriedens zu gewährleisten (zu Letzterem vgl. BayVGH, U.v. 3.12.2014 - 1 B 14.819 - BayVBl 2015, 347 = juris Rn. 14, 17; U.v. 5.5.2015 - 1 ZB 13.2010 - BayVBl 2016, 559 = juris Rn. 5; offenlassend BayVGH, B.v. 1.6.2012 - 15 ZB 10.1405 - juris Rn. 7; krit. Schweinoch, BayVBl. 2015, 837 ff.) und hiervon ausgehend die Voraussetzungen einer Abweichungszulassung aufgrund weitgehender Einblickmöglichkeiten von der exponierten klägerischen Terrasse auf das Beigeladenengrundstück wegen entgegenstehender (überwiegender) nachbarlicher Belange abgelehnt hat, hat dem die Antragsbegründung nicht Substanzielles entgegengesetzt. Die nach § 124a Abs. 4 Satz 4, Abs. 5 Satz 2 VwGO notwendige Darlegung des Zulassungsgrundes gem. § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO erfordert eine konkret fallbezogene und hinreichend substantiierte Auseinandersetzung mit den Gründen der angefochtenen Entscheidung; es muss konkret dargelegt werden, dass und weshalb das Verwaltungsgericht entscheidungstragende Rechts- und /

oder Tatsachenfragen unrichtig entschieden hat. Eine schlichte, unspezifizierte Behauptung der Unrichtigkeit der angegriffenen Entscheidung genügt nicht. Der Rechtsmittelführer muss vielmehr konkret bei der Berufung auf § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO darlegen, warum die angegriffene Entscheidung aus seiner Sicht im Ergebnis mit überwiegender Wahrscheinlichkeit falsch ist. „Darlegen“ bedeutet insoweit „erläutern“, „erklären“ oder „näher auf etwas eingehen“. Erforderlich ist eine substantiierte Auseinandersetzung mit der angegriffenen Entscheidung, durch die der Streitstoff durchdrungen und aufbereitet wird; der Rechtsmittelführer muss im Einzelnen dartun, in welcher Hinsicht und aus welchen Gründen diese Annahmen ernstlichen Zweifeln begegnen. Mit bloßer Wiederholung des erstinstanzlichen Vorbringens wird dem Gebot der Darlegung im Sinn von § 124a Abs. 4 Satz 4, Abs. 5 Satz 2 VwGO ebenso wenig genügt wie mit der schlichten Darstellung der eigenen Rechtsauffassung (BayVGH, B.v. 15.10.2019 - 15 ZB 19.1221 - juris Rn. 10 m.w.N.; B.v. 22.1.2020 - 15 ZB 18.2547 - juris Rn. 14 m.w.N.).

22
Diesen Anforderungen hat das Vorbringen der Klägerin nicht genügt. Das Verwaltungsgericht ist von einer der Abweichungszulassung entgegenstehenden erheblichen Störung des sozialen Wohnfriedens ausdrücklich auch für den Fall ausgegangen, dass es seit dem dreißigjährigen Bestehen der Dachterrasse, die naturgemäß als eine ins Freie verlagerte Aufenthaltsfläche nicht nur dem kurzweiligen Verweilen diene, zur keiner tatsächlichen Beeinträchtigung des friedlichen Nebeneinanders im Verhältnis zum Eigentümer des östlich benachbarten Grundstücks gekommen sein sollte (Rn. 40 des Urteils vom 1. August 2019). Der Einwand der Klägerin, es sei weder vor noch nach der nachträglichen Terrassengenehmigung (Bescheid vom 25. August 2016) zu Störungen des nachbarlichen Wohnfriedens gekommen, setzt sich nicht mit den - berechtigten - Erwägungen des Verwaltungsgerichts auseinander, dass es auf das momentane nachbarschaftliche Verhältnis zwischen der Klägerin und dem Beigeladenen nicht ankomme, sondern dass die Sicherung des sozialen Wohnfriedens auch mit Blick auf einen möglichen Eigentümerwechsel grundstücksbezogen betrachtet werden müsse. In diesem Zusammenhang hat das Verwaltungsgericht zudem darauf hingewiesen, dass der Beigeladene die Pläne nicht unterschrieben hat. Auch dies hat die Klägerin in der Antragsbegründung nicht näher thematisiert.

23
Das Erstgericht hat in der angegriffenen Entscheidung zur ergänzenden Begründung seiner Rechtsansicht, dass die Abwägung der konfligierenden Belange keine Abweichungsmöglichkeit gem. Art. 63 i.V. mit Art. 6 BayBO eröffne, ergänzend mit dem Zweck der Privilegierungsvorschrift des Art. 6 Abs. 9 BayBO argumentiert. Dieser müsse bei der abwägenden Prüfung der Abweichungsvoraussetzungen einbezogen werden, wonach der Gesetzgeber nur für den Fall, dass es sich um ein Gebäude ohne Aufenthaltsräume handele, unter bestimmten baulichen Voraussetzungen die Möglichkeit der Grenzbebauung geschaffen habe. Diesem Zweck stünde eine Genehmigung einer auf einer Grenzgarage „thronenden“ Dachterrasse mit 8 m Länge im Wege der Abweichungszulassung entgegen. Schließlich wird in den Entscheidungsgründen noch darauf abgestellt, dass die Ablehnung einer Abweichungszulassung auch nicht gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz verstoße: Unter Berücksichtigung der vorliegenden Lichtbilder und den Erkenntnissen der gerichtlichen Inaugenscheinnahme befinde sich im Umgriff des Baugrundstücks lediglich eine weitere Dachterrasse auf einer Grenzgarage. Diese vermöge als Einzelfall keine Bezugsfallwirkung zu begründen, zumal die Altgenehmigung des betroffenen Anwesens nach den Ausführungen der Vertreter der Beklagten in der mündlichen Verhandlung die Dachterrasse nicht umfasse. Auch mit diesen ergänzenden Argumenten hat sich die Antragsbegründung nicht auseinandergesetzt.

24
3. In den Entscheidungsgründen wird im Rahmen der Prüfung der Voraussetzungen des Art. 6 BayBO (nach Bejahung der Genehmigungspflichtigkeit des Vorhabens und vor Prüfung der Voraussetzungen einer Abweichungszulassung gem. Art. 63 BayBO) nicht ausdrücklich thematisiert, ob es sich vorliegend um eine bloße bauliche Änderung handelt, bei der eine sog. abstandsflächenrechtliche Neubeurteilung gem. Art. 6 BayBO nur dann geboten wäre, wenn diese im Vergleich zum bisherigen (bestandsgeschützten) Zustand spürbare nachteilige Auswirkungen hinsichtlich der durch das Abstandsflächenrecht geschützten Belange haben kann (zusammenfassend hierzu BayVGH, B.v. 27.2.2015 - 15 ZB 13.2384 - juris Rn. 11 m.w.N.; Schwarzer/König, BayBO, 4. Aufl. 2012, Art. 6 Rn. 13) oder ob die aktuellen abstandsflächenrechtlichen Vorgaben des Art. 6 BayBO uneingeschränkt gelten, weil die Rechtsprechung zur sog. abstandsflächenrechtlichen Neu- bzw. Gesamtbeurteilung auf den Fall einer genehmigungspflichtigen Neuerrichtung nach Abbruch des Altbestands - hier in Bezug auf eine von der Beklagten als eigenständige

bauliche Anlage bewertete (aufgelagerte) Terrasse (vgl. zuletzt Seite 3 des Schriftsatzes vom 27. November 2019) - gerade keine Anwendung findet (vgl. BayVGH, B.v. 12.1.2007 - 1 ZB 05.2572 - juris Rn. 12; vgl. auch im Nachgang BayVGH, U.v. 26.9.2007 - 1 B 05.2572 - juris Rn. 19, 25). Es kann hier offenbleiben, ob sich das Verwaltungsgericht (implizit) zu Recht oder zu Unrecht für den zuletzt genannten Ansatz entschieden hat. Denn die Antragsbegründung hat sich mit dieser Frage nicht substantiiert auseinandergesetzt und die Unrichtigkeit des erstinstanzlichen Urteils nicht insoweit geltend gemacht, § 124a Abs. 4 Satz 4, Abs. 5 Satz 2 VwGO.

25
4. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 VwGO. Es entspricht der Billigkeit, dass der Beigeladene seine außergerichtlichen Kosten selbst trägt (vgl. § 162 Abs. 3 VwGO). Denn ein Beigeladener setzt sich im Berufungszulassungsverfahren unabhängig von einer Antragstellung grundsätzlich keinem eigenen Kostenrisiko aus (vgl. BayVGH, B.v. 6.3.2017 - 15 ZB 16.562 - juris Rn. 18 m.w.N.). Ein Grund, der es gebieten würde, die außergerichtlichen Kosten aus Billigkeitsgründen ausnahmsweise als erstattungsfähig anzusehen, ist nicht ersichtlich. Die Streitwertfestsetzung ergibt sich aus § 63 Abs. 2 Satz 1, § 47, § 52 Abs. 1 GKG und folgt in der Sache der Festsetzung des Verwaltungsgerichts, gegen die keine Einwände erhoben worden sind.

26
5. Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO). Mit der Ablehnung des Zulassungsantrags wird das Urteil des Verwaltungsgerichts rechtskräftig (§ 124a Abs. 5 Satz 4 VwGO).