

Titel:

Vorläufiger Rechtsschutz: Nachbarantrag gegen Baugenehmigung

Normenkette:

VwGO § 80 Abs. 5, § 80a

BayBO Art. 66

Leitsatz:

Das Rechtsschutzbedürfnis für einen Nachbarantrag auf vorläufigen Rechtsschutz entfällt ausnahmsweise dann nicht mit der Fertigstellung des Rohbaus, wenn sich der Nachbar in der Nutzung der genehmigten baulichen Anlage in seinen Rechten verletzt sieht. (Rn. 22) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Vorläufiger Rechtsschutz, Nachbarantrag gegen Baugenehmigung, Fehlendes Rechtsschutzbedürfnis, Antrag nach Fertigstellung des Rohbaus, Nachbarunterschrift, Nachbarklage, Baugenehmigung, Abstandsfläche, Rechtsschutzbedürfnis, Fertigstellung, Rohbau, Eingabeplan

Fundstelle:

BeckRS 2020, 9541

Tenor

I. Der Antrag wird abgelehnt.

II. Die Antragstellerin hat die Kosten des Verfahrens zu tragen. Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Der Streitwert wird auf EUR 5.000,-- festgesetzt.

Gründe

I.

1

Die Antragstellerin begehrt die Anordnung der aufschiebenden Wirkung ihrer Klage gegen die der Beigeladenen erteilten Baugenehmigung zum Abbruch des Bestandes und der Neuerrichtung eines Doppelhauses mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 274 Gemarkung

2

Die Antragstellerin ist Eigentümerin des westlich an das Vorhabengrundstück angrenzende Grundstück FINr. 272 Gemarkung (die im Folgenden genannten Flurnummern befinden sich alle in derselben Gemarkung). Das Grundstück der Antragstellerin ist mit einem Wohngebäude und einem daran nach Norden und Osten anschließenden Anbau bebaut, der früher als Schmiedewerkstatt genutzt wurde. Der Anbau reicht bis zur nördlichen Grundstücksgrenze. Der nordöstliche Teil des Nebengebäudes weist einen Abstand von 0,15 m zum Vorhabengrundstück auf; der südöstliche Teil reicht bis zur östlichen Grundstücksgrenze. Im nordöstlichen Teil des Nebengebäudes befindet sich ein Fenster mit Blickrichtung nach Osten. Mit Bescheid vom 22. September 1978 wurde das Zimmer im nordöstlichen Teil des Anbaus als Wohnzimmer genehmigt.

3

Unter dem 14. März 2017 beantragte die Beigeladene eine Baugenehmigung für den Abbruch des Bestandes und den Neubau eines Doppelhauses mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 274. Gemäß den Eingabeplänen vom 24. April 2017 sollte das Doppelhaus gegenüber dem abzureißenden Bestandsgebäude nach Norden verschoben werden und so errichtet werden, dass die Fassade nun nicht mehr nur bis zur westlichen, sondern auch bis zur nördlichen Grundstücksgrenze reicht. Aufgrund des teilweise direkt angrenzenden Anbaus auf dem Grundstück FINr. 272 sollte die westliche Mauer des Baukörpers mit einer Brandwand ausgestaltet sein. Des Weiteren sahen die Eingabepläne vor, dass das

neu zu errichtende Doppelhaus über zwei Geschosse verfügt und eine Wandhöhe von 5,85 m sowie eine Firsthöhe von 8,84 m aufweist. Eine Nachbarunterschrift der Antragstellerin auf diesen Plänen erfolgte nicht.

4

Die Gemeinde erteilte mit Beschluss des Bauausschusses vom 2. Mai 2017 ihr Einvernehmen zu dem Vorhaben.

5

Mit Schreiben vom 20. Juni 2017 teilte das Landratsamt der Beigeladenen mit, dass das Vorhaben die Abstandsflächen nach Westen und Süden nicht eingehalte. Der Entwurfsverfasser der Beigeladenen stellte sodann per E-Mail vom 2. August 2017 einen Antrag auf Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften hinsichtlich der Nordwestfassade des Doppelhauses.

6

Das Landratsamt teilte dem Entwurfsverfasser schließlich per E-Mail vom 9. August 2017 mit, dass das beantragte Doppelhaus genehmigungsfähig sei, wenn die Brandwand im Westen um 2,5 m nach Süden verlängert werde.

7

In Ergänzung zum Bauantrag reichte der Entwurfsverfasser neu überarbeitete Eingabepläne vom 23. August 2017 ein, die eine im Westen um 2,5 m nach Süden verlängerten Brandwand vorsehen. Die Ergänzung besteht aus zwei Plänen. Auf dem als „Lageplan M1/200 Abstandsflächennachweis“ bezeichneten Plan ist der Bestand des abzureißenden sowie die Lage des neu zu errichtenden Baukörpers ersichtlich. Zudem sind in dem Plan die Abstandsflächen für das Vorhaben nach Norden, Osten und Süden eingezeichnet. Die Antragstellerin hat zu diesem Plan ihre Kenntnis und Zustimmung mittels Unterschrift erteilt. Auf dem zweiten Plan, der als „Lageplan M1/100 Grundrisse M1/100 Schnitt M1/100 Ansichten M1/100“ bezeichnet ist, ist neben der Lage des Baukörpers die Nutzung und Aufteilung der einzelnen Geschosse sowie die Schnitte und Ansichten des Doppelhauses einschließlich der Höhenangaben eingezeichnet. Diesem Plan, in dem dieselben Nachbarn wie im ersten Plan aufführt sind, hat die Antragstellerin nicht unterschrieben.

8

Mit Bescheid vom 30. August 2017 genehmigte das Landratsamt den Bauantrag nach Maßgabe der eingereichten Bauvorlagen im vereinfachten Verfahren und erteilte eine Abweichung von der Einhaltung der nach Süden und Westen erforderlichen Abstandsflächen. Der Baugenehmigung lagen die überarbeiteten Eingabepläne vom 23. August 2017 zugrunde.

9

Unter dem 25. September 2017 zeigte die Beigeladene gegenüber dem Landratsamt den Baubeginn an.

10

Mit E-Mail vom 6. April 2018 wandte sich der Ehemann der Antragstellerin an das Landratsamt und wies dieses in Bezug auf das Vorhaben auf den Einbau von sechs kleineren und zwei großflächigen Dachfenster sowie eine Erhöhung der Dachneigung von 27 Grad auf 30 Grad hin.

11

Das Landratsamt stellte daraufhin der Antragstellerin die Baugenehmigung vom 30. August 2017 am 7. April 2018 zu.

12

Am 12. April 2018 fand auf dem Vorhabengrundstück eine Baukontrolle durch das Landratsamt statt. Auf den bei der Baukontrolle aufgenommenen Lichtbildern ist erkennbar, dass die äußere Kontur einschließlich der Dachkonstruktion bereits fertiggestellt wurde. Ferner zeigen die Lichtbilder, dass das Dach mit Ziegeln gedeckt und teilweise bereits Fenster in das Dach eingesetzt wurden.

13

Am *. Mai 2018 hat die Antragstellerin gegen die Baugenehmigung vom 30. August 2017 Klage (M 1 K 18.2182) zum Bayerischen Verwaltungsgericht erhoben.

14

Mit Schriftsatz vom ... März 2019, eingegangen am selben Tag, beantragt die die Antragstellerin ferner,

15

die aufschiebende Wirkung der Klage der Antragstellerin vom *. Mai 2018 gegen den Baugenehmigungsbescheid des Landratsamts vom 30. August 2017 anzuordnen.

16

Zur Begründung des Antrags wird im Wesentlichen ausgeführt, dass das streitgegenständliche Vorhaben gegen die gesetzlichen Abstandsflächen verstoße und die Baugenehmigung vom 30. August 2017 nicht unter Befreiung von den nach Westen einzuhaltenen Abstandsflächen hätte erteilt werden dürfen. Ein Bestandsschutz hinsichtlich des Altbestandes ergebe sich durch den Abriss nicht. Die Antragstellerin habe ihr Vorhaben zwar selbst an der Grundstücksgrenze errichtet und verstoße gegen das Abstandsflächenrecht. Dies führe jedoch nicht dazu, dass sie die Einhaltung der Abstandsflächen nicht verlangen könne, weil die Sache hier anders zu beurteilen sei. Durch das Vorhaben werde der Baukörper im Vergleich zum Altbestand nach Norden verschoben, was dazu führe, dass nicht nur die Hausmauer des Grundstück FINr. 272, sondern insbesondere das um 0,15 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzte Fenster der Antragstellerin betroffen sei. Früher habe die Antragstellerin das Fenster uneingeschränkt nutzen können, weil die davor befindliche Fläche als Autoparkplatz genutzt worden sei. Durch die jetzige Bebauung befinde sich gegenüber dem Fenster eine 9,24 m hohe Wand, was dazu führe, dass das Fenster in seiner gewöhnlichen Gebrauchsweise nicht mehr genutzt werden könne. Die Voraussetzungen für eine Abweichung von der Regelung in Art. 6 BayBO nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO seien nicht gegeben. Da es sich bereits bei dem Altbestand um eine Doppelhaushälfte mit nahezu gleichen Abmessungen gehandelt habe, liege keine atypische Grundstückssituation vor, die ein Verschieben des Baukörpers erforderlich mache. Auch seien nachbarliche Belange berührt, weil aufgrund der Wandhöhe keine ausreichende Belüftung und Besonnung des Wohnzimmers gewährleistet sei. Das Bauvorhaben verstoße gegen das Rücksichtnahmegebot. Durch die 9,24 m hohe Wand liege eine einmauernde Wirkung vor.

17

Der Antragsgegner tritt dem entgegen und trägt vor, dass der Eilantrag mangels Rechtsschutzbedürfnis unzulässig sei. Bei der Baukontrolle vom 4. April 2019 habe das Landratsamt festgestellt, dass das Bauvorhaben bereits weitestgehend fertiggestellt worden sei. Die Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klage und damit eine Baueinstellung würden daher ins Leere laufen und keine Schaffung von vollendeten Tatsachen verhindern.

18

Die Beigeladene geht, ohne einen eigenen Antrag zu stellen, ebenfalls von einer Unzulässigkeit des Antrags auf einstweiligen Rechtsschutz aus, weil die Antragstellerin den genehmigten Lageplan mit Abstandsflächennachweis unterschrieben und damit dem Bauvorhaben zugestimmt habe. Aus dem Lageplan mit Abstandsflächennachweis sei die Grenzbebauung des Vorhabens deutlich erkennbar. Im Übrigen halte das Gebäude der Antragstellerin selbst geltendes Abstandsflächenrecht nicht ein. Die Antragstellerin könne sich daher nicht auf eine vermeintliche Rücksichtslosigkeit des streitgegenständlichen Bauvorhabens berufen.

19

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichts- und Behördenakte sowie die beigezogene Akte im Verfahren M 1 K 18.2182 verwiesen.

II.

20

1. Der Antrag gem. §§ 80a Abs. 3 Satz 2, 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klage vom *. Mai 2018 gegen die der Beigeladenen erteilten Baugenehmigung vom 30. August 2017 hat keinen Erfolg. Er ist mangels Rechtsschutzbedürfnis unzulässig.

21

Dem Antrag fehlt das erforderliche Rechtsschutzbedürfnis, weil das Bauvorhaben im Zeitpunkt der Stellung des Antrags im einstweiligen Rechtsschutzverfahren bereits weitestgehend fertiggestellt war.

22

Das Rechtsschutzbedürfnis für einen Nachbarantrag auf vorläufigen Rechtsschutz entfällt grundsätzlich mit der Fertigstellung des Rohbaus, wenn der Nachbar nur eine Beeinträchtigung durch das Gebäude als solches vorläufig abwehren will. Eine erst nach Fertigstellung des Rohbaus ergehende Anordnung der

aufschiebenden Wirkung und eine ihr nachfolgende Baueinstellung durch die Behörde würden in diesem Fall die Rechtsstellung des Nachbarn regelmäßig nicht mehr verbessern, weil hinsichtlich der geltend gemachten Rechtsverletzung bereits vollendete Tatsachen geschaffen wurden (vgl. BayVGh, B.v. 20.7.2007 - 2 CS 07.1473 - juris Rn. 2; B.v. 14.6.2007 - 1 CS 07.265 - juris Rn. 16; VG München, B.v. 26.11.2015 - M 8 SN 15.4522 - juris Rn. 22). Etwas anderes gilt ausnahmsweise dann, wenn sich der Nachbar (auch) in der Nutzung der genehmigten baulichen Anlage in seinen Rechten verletzt sieht. In dem Fall kann diese Rechtsverletzung mit der Anordnung der aufschiebenden Wirkung auch nach Fertigstellung des Rohbaus noch vorläufig verhindert und somit auch die Rechtsstellung des Nachbarn noch verbessert werden (vgl. BayVGh, B.v. 29.9.2014 - 2 CS 14.1786 - juris Rn. 3; B.v. 14.6.2007 - 1 CS 07.265 - juris Rn. 16; VG München, B.v. 26.11.2015 - M 8 SN 15.4522 - juris Rn. 23).

23

Das Vorhaben ist hier weitestgehend fertiggestellt. Bereits zum Zeitpunkt der Baukontrolle am 12. April 2018 und damit knapp ein Jahr vor Stellung des Antrags gem. §§ 80a Abs. 3 Satz 2, 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO war die äußere Kontur und die Dachkonstruktion des Bauvorhabens fertiggestellt. Die während der damaligen Baukontrolle gefertigten Lichtbilder zeigen darüber hinaus, dass das Dach zu diesem Zeitpunkt bereits mit Ziegeln gedeckt und teilweise Fenster in das Dach eingesetzt worden waren. Da sich die Antragstellerin mit der Verletzung der Abstandsflächen und des Verstoßes gegen das Rücksichtnahmegebot nur gegen Beeinträchtigungen wendet, die vom Baukörper und nicht von der Nutzung ausgehen, bleibt es bei dem Grundsatz, dass das Rechtsschutzbedürfnis im vorläufigen Rechtsschutzverfahren mit der Fertigstellung des Rohbaus entfällt.

24

Daher kann dahinstehen, ob der Antrag auch wegen der Unterschrift der Antragstellerin auf dem Eingabeplan „Lageplan M1/200 Abstandsflächennachweis“ vom 23. August 2017 unzulässig ist. Hierzu ist jedoch Folgendes anzumerken:

25

Gemäß Art. 66 Abs. 1 Satz 1 BayBO sind den Eigentümern der benachbarten Grundstücke vom Bauherrn oder seinem Beauftragten der Lageplan und die Bauzeichnungen zur Unterschrift vorzulegen. Die Unterschrift gilt nach Art. 66 Abs. 1 Satz 2 BayBO als Zustimmung. Die Nachbarn haben dabei grundsätzlich auf den Bauvorlagen selbst zu unterschreiben und neben Lageplan sämtliche Blätter der Bauzeichnungen zu unterzeichnen (vgl. BayVGh, U.v. 17.11.1988 - 26 B 86.206; VG Augsburg, B.v. 28.9.2009 - Au 5 S 09.1200 - juris Rn. 17; Dirnberger in Simon/Busse, BayBO, 135. EL Dezember 2019, Art. 66 Rn. 124). Nur wenn der Nachbar vorbehaltlos sämtlichen erforderlichen Unterlagen zustimmt, führt dies wegen seines Verzichts auf materielle Rechte zur Unzulässigkeit entsprechender später erhobener Rechtsbehelfe (vgl. BayVGh, B.v. 31.1.2005 - 20 CE 05.68 - juris Rn. 10; VG München, U.v. 22.3.2006 - M 9 K 05.1430 - juris Rn. 23 und 25; Dirnberger in Simon/Busse, BayBO, 135. EL Dezember 2019, Art. 66 Rn. 158 ff.).

26

Die Antragstellerin hat im Hinblick auf die der Baugenehmigung vom 30. August 2017 zugrundeliegenden Eingabeplänen vom 23. August 2017 lediglich den „Lageplan M1/200 Abstandsflächennachweis“, nicht aber den als „Lageplan M1/100 Grundrisse M1/100 Schnitt M1/100 Ansichten M1/100“ bezeichneten Bauplan unterschrieben. Aus dem erstgenannten Plan ergibt sich die Situierung von Bestandsgebäude und Bauvorhaben sowie dessen Abstandsflächen nach Norden, Osten und Süden. Nicht enthalten sind die für Bauzeichnungen gem. § 8 Abs. 2 BauVorV erforderlichen Grundrisse, Schnitte und Ansichten des Vorhabens. Diese Darstellungen sind in dem Eingabeplan enthalten, den die Antragstellerin nicht unterschrieben hat. Es wurden somit nicht sämtliche in Art. 66 Abs. 1 Satz 1 BayBO genannten Bauunterlagen unterschrieben und gerade diese nicht, aus denen sich die geltend gemachte Wandhöhe ergibt. Der Antrag wäre daher wohl nicht wegen der Unterschrift der Antragstellerin unter den „Lageplan M1/200 Abstandsflächennachweis“ unzulässig.

27

2. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Es entspricht billigem Ermessen i.S.v. § 162 Abs. 3 VwGO, der Antragstellerin die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen nicht aufzuerlegen, weil diese keinen Sachantrag gestellt hat und sich somit entsprechend § 154 Abs. 3 VwGO auch keinem Kostenrisiko ausgesetzt hat.

28

3. Die Streitwertfestsetzung ergibt sich aus §§ 53 Abs. 2 Nr. 2, 52 Abs. 1 GKG i.V.m. Nr. 9.7.1 und 1.5 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2013. Hiernach hält es das Gericht für angemessen, den für das Hauptsacheverfahren anzunehmenden Streitwert von EUR 10.000,-- im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes zu halbieren und EUR 5.000,-- anzusetzen.